



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos
como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

AUTOR:

Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

ASESOR(es):

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa (temático)

Dr. Elías Gilberto Chávez Rodríguez (metodológico)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derechos Reales

LIMA-PERÚ

2018-I

Página del Jurado

Dr. Ballesteros Garcia, Manuel
Presidente

Mg. La Torre Guerrero, Fernando
Secretario

Dr. Vildoso Cabrera, Erick Daniel
Vocal

Dedicatoria

En primer lugar, dedico el presente a mis padres Julio y Julia, Ysabel y Carlos, los cuales, me brindaron su comprensión y apoyo en aquellas traspasadas y amanecidas de investigación, así también a mis cinco hermanos Charlie, Bellisa, Aiko, Ishiro y Carla, a quienes deseo transmitirle humildes y sencillos conocimientos a través del logro de mis objetivos.

Agradecimiento

Agradezco a Dios, a mis padres y familiares; también es relevante agradecer el comprensible, trascendente, paciente apoyo y el aglomerado de conocimientos aportados por mi asesor José Jorge Rodríguez Figueroa, en sus catedráticas sesiones de vuestra Alma Mater, sin abstenerme de agradecer al Dr. Francis, Dr. Alfredo, Dr. Cesar, Dr. Ayllon, Dr. Marrufo, Dra. Rosa, Dr. Ayllon, Dr. Vilela, Dra. Yanira, por sus observaciones críticas y consejos y a mi mejor amiga Milena Diaz Carlos a quien al solicitar su apoyo me lo brindo incondicionalmente, acto seguido les expreso mi eterno agradecimiento a los entrevistados así como a los que me abstengo de mencionar en la presente investigación.

Declaratoria de Autenticidad

Yo, Carlos Enrique Felix Yañez Yañez, debidamente identificado con D.N.I. N° 77074381, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el registro de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto, la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado, es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falseados duplicados ni copiado y por lo tanto los que se presentan en la presente tesis se contribuirán en aportes a la realidad investigativa.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y las consecuencias que de mi accionar deviene sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, julio del 2018

Carlos Enrique Felix Yañez Yañez
D.N.I. N° 77074381

Presentación

Señores miembros de Jurado, dando cumplimiento a lo establecido por el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo para optar el grado de Abogado presento, ante ustedes la Tesis titulada “La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe”, con la finalidad de analizar el debate académico y jurídico existente tanto doctrinaria como jurisprudencial, requiriéndose indagar sobre la protección que el código civil le brinda a un tercero de buena fe adquirente de un derecho de propiedad inmueble producto de la venta de bien ajeno, mediante el tan cuestionado Artículo N° 2014° así como a la Ley N° 30313 llámese así en adelante a la Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria De los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4° y 55° y La Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049. Ergo verificar si es más relevante defender su derecho y desamparar y deslindar del derecho de propiedad del anterior legítimo propietario la bien inmueble materia de Litis, al tratar de analizar quien de ambos sujetos posee mejor derecho de propiedad.

La presente investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los supuestos jurídicos generales y específicos. En el segundo capítulo se abordará el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión a la luz del diseño de estudios de casos y/o doctrina empleada. Acto seguido se detallarán los resultados que permitirán arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación. Finalmente, todo lo mencionado acredita que el presente estudio elaborado, cumplió con las debidas exigencias, y condiciones requeridas por el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo afines de lograr obtener el Título Profesional de abogado.

El Autor

Índice

Página del Jurado	II
Dedicatoria	III
Agradecimiento	IV
Declaratoria de Autenticidad	V
Presentación	VI
Índice	VII
RESUMEN	VIII
ABSTRACT	IX
I. INTRODUCCIÓN	- 2 -
1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA	- 3 -
1.2. MARCO TEÓRICO:	- 13 -
1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	- 43 -
1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO	- 43 -
1.5. SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO	- 44 -
II. METODOS	- 48 -
2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:	- 48 -
2.2. MÉTODOS DE MUESTREO:	- 49 -
2.3. RIGOR CIENTIFICO	- 52 -
2.4. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS	- 55 -
2.5. ASPECTOS ETICOS	- 57 -
III. DESCRIPCION DE RESULTADOS	- 59 -
IV. DISCUSION	- 70 -
V. CONCLUSIONES	- 77 -
VI. RECOMENDACIONES	- 80 -
REFERENCIAS	- 59 -
ANEXOS	- 85 -

RESUMEN

El presente trabajo de investigación comprende como objetivo general determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos, la cual está destinada a responder si se ampara al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe, producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos en el distrito de Los Olivos en los años 2010-2018, y la presente evidencia una Muestra de diez (10) Resoluciones del Tribunal Registral, que traten al respecto sobre la afectación, en el derecho de propiedad, de los sujetos antes referidos así también se tiene como muestra a las diez (10) entrevistas a los especialistas jueces abogados y catedráticos los cuales brindarán una aproximación a un respectivo resultado, lo cual será contrastado al respecto de tales resoluciones, en ese orden de ideas se precisa que la técnica de muestreo realiza a través de la Teoría Fundamentada puesto que la presente investigación se destina a analizar interpretar fundamentar y argumentar las resoluciones del Tribunal Registral que se mencionaron anteriormente a fines de crear una teoría posible de dar solución a los problemas propuestos en el presente trabajo de investigación.

Palabras Clave:

Tercero Registral – Derecho de Propiedad – Medida Cautelar - Fraude Inmobiliario – Anotación de Demanda

ABSTRACT

The present investigation work includes as a general objective to determine the protection to the previous owner legitimated before the protection of a third party creditor in good faith as a result of the precautionary measure of the annotation of the lawsuit in the Public Registries, which is destined to answer if it is protected the previous owner legitimated before the protection of a third party creditor in good faith, product of the precautionary measure of annotation of the claim in the Public Registries in the district of Los Olivos in the years 2010-2018, and the present evidence a Sample of ten (10) Resolutions of the Registry Court, which deal with the affectation, in the right of property, of the aforementioned subjects, as well as the ten (10) interviews with the specialists, judges, lawyers and professors, who will give as a sample. an approximation to a respective result, which will be contrasted with respect to such resolutions, in that order of Thus, it is necessary that the sampling technique is carried out through the Grounded Theory, since the present investigation is intended to analyze interpreting, substantiating and arguing the decisions of the Registry Court mentioned above in order to create a possible theory to solve the problems proposed in the present research work.

Keywords:

Third Registered - Property Law - Precautionary Measure - Real Estate Fraud - Demand Annotation

INTRODUCCIÓN

I.INTRODUCCIÓN

Se entiende ante nuestra práctica profesional que existen infinidades de derechos que la mayoría de veces suelen ser lesionados y/o vulnerados, y que lo que diferencia cada caso de otro, es la manera como se intente absolver esas posibles lesiones o perjuicios que padezca un sujeto, es por ello que para efectos de poder introducir al lector en el presente proyecto de investigación, es que estrictamente la misma, tiene la intención de visualizar la problemática existente en la vulneración de Derechos Reales de Propiedad de Bienes Inmuebles, siendo insistente en que taxativamente se analice temas aplicables de instituciones jurídico civil así como registral y procesal civil, los cuales se revisaran en el apartado correspondiente a teorías relacionadas al tema siendo que es necesario profundizar algunos conceptos que son fundamentales y necesarios conocer, si al lector le es de interés la defensa de un derecho tan privilegiado y a la vez objeto de tantas vulnerabilidades, como lo es el derecho a la Propiedad de Bienes Inmuebles.

Cabe decir, que todo lo expuesto, se encuentra previsto por normas sustantivas (Código Civil), pero es indispensable suponer el hecho de que no es suficiente el requerimiento de nuevos proyectos de ley, puestos posiblemente en vigencia en el futuro, para llegar a la concordancia con algunos jurisprudencia peritos en temas jurídicos, los cuales suelen mentalizar en sus lectores que, a pesar de proveernos preceptos normativos que se vistan de algún vacío legal los cuales pueden ser empleados erróneamente y en un aplicar antiético de la práctica profesional de un abogado, ello solo es en un busca de una satisfacción particular del interesado más nos encontramos ante una problemática mayor si se suele creer que aquel ejercicio del derecho es una interpretación correcta de la norma, visto que debido a ello es que se contrae enfermedades en el ámbito jurídico y lo cual conlleva como efecto el perjuicio de un tercero.

Y es por todo lo expuesto hasta el momento, que se considera pertinente exponer uno de los más cercanos prospectos a evidenciar, en cuanto a aplicación de normativas que contengan lagunas legales nos refiramos, siendo tal el caso de la protección del tercero acreedor, y considerar si su protección con la medida cautelar de Anotación de la Demanda impulsa el Fraude Inmobiliario, y en ese orden de ideas, se determinara también si es que la protección de este desiste del mejor derecho de propiedad ante un titular anterior legitimado.

1.1. APROXIMACIÓN TEMÁTICA

Para poder realizar la formulación del problema primero es importante saber que es el problema por lo cual se debe definir. El problema es hecho que truncan el desarrollo normal de un proceso, el cual acarrea efectos negativos para un determinado grupo de individuos los cuales se ven en la necesidad de buscar una solución para ello (Garces, 2000, p. 21)).

Luego de haber comprendido que es un problema, se debe pasar a formular el problema de la presente investigación definiéndola como:

El problema de la investigación está abocado a realizar abordaje de las dificultades que se encuentren en el camino del problema así empezar con la historia del origen del problema, para poder y establecer nuestras preguntas que buscamos resolver (Garces, 2000, p. 26).

Conforme a todo se aprecia que la realidad es muy distinta a lo que se suele aplicar en la sustantividad de la norma o lo que se suele estudiar en clases, sin embargo sin escapar muy lejos de la coyuntura popular de los Olivos entre los años 2016 - 2017 es que se realiza en el presente trabajo, un análisis y un estudio de distintas plataformas y cuerpos doctrinarios que señalan la escasa, la mal aplicada, y dejada de lado legislativa del tercero registral en cuanto a la efectividad de su protección al no, o conocer sobre el antecedente vicio que recae en una de las patologías que son sancionadas por el artículo 219° del Código Civil (Nulidad de Acto Jurídico) aunque más evidentemente se tratara de abordar en la consecuencia de que, el agente que transfiere el bien de su esfera de dominio a otro, incurre en una falta o ausencia de su manifestación de voluntad.

Debido a que es un supuesto más predecible e irresistible el de los seres humanos, el de causar daño a otro así la prohibición de causar ello se encuentre contemplado en los principios supranacionales y/o en tratados, acuerdos, convenciones internacionales o leyes, normas tanto nacionales como internacionales. En nuestro País, el Perú, cualquier persona con el fin de adquirir algún beneficio a su disposición, realiza hasta los actos más inmorales, incluso hasta es capaz de cometer actos delictivos, que infrinjan la misma norma e interrumpir la convivencia en paz y armonía.

En ese orden de ideas, es cuestionamiento del presente trabajo la abnegada casuística en donde un tercero se encuentra indiscutiblemente protegido contando con distintos mecanismos legales, los cuales se encuentran relacionados a su derecho de propiedad; toda vez que tal sujeto está en la posibilidad de poder adquirir un derecho de propiedad mediante un aparente titular de un predio siendo este, solo un apoderado o encontrándose en otra circunstancia que aleja a dicho sujeto simplemente de ejercer su derecho en la que se encontraría si fuese un verdadero propietario legitimado de dicho bien, refiriéndose a bienes inmuebles como supuesto.

Más a lo que relativa y concretamente toma rumbo a la protección de un tercero acreedor de buena fe tomando tanto aspectos del derecho registral, derecho civil, derecho procesal debido a que normativa influyente en el tema deja de lado el fraude inmobiliario aun así estándose regulando dicha circunstancia en la Ley N° 33013 “ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del código civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049”, así también a la tutela cautelar que siendo su concepción tanto fuera o dentro de un proceso judicial el cual no tiene otra finalidad más de la de garantizar la efectiva ejecución de una sentencia que pueda lograr poner fin a un conflicto Intersubjetivo de intereses, asimismo que siendo relevante precisar que en cuanto a la tutela cautelar, por medio de dicho instrumento se deja de lado la figura del tercero registral ya que como presupuesto fundamental de esta es la incognoscibilidad del sujeto como tercero acreedor de un precedido vínculo nulo (en otras palabras no conocer que el vínculo anterior tiene algún vicio o deficiencia que proyecte su realización a la nulidad de dicho acto jurídico), toda vez que la anotación en los Registros Públicos será de la mencionada Demanda de Nulidad de Acto Jurídico lo cual acredita que este tercero deja de ser de Buena fe, siendo que ya adquirió conocimiento sobre dicho vínculo defectuoso que le antecede y a mérito de hacer valer su Situación Jurídica de Ventaja es que plantea dicho supuesto, lo cual por parte nuestra, no es un actuar erróneo sino un actuar voluntario en el cual recurre la persona por el hecho de sentir y considerar vulnerado su derecho previamente reconocido en una Relación Jurídica Material por la misma Norma.

Sin embargo en nuestros días la situación de derecho de un sujeto totalmente desprotegido a pesar de haber actuado diligentemente o no, más en el amplio sentido de la buena fe, radica primordialmente en la protección que la ley le reviste a dicho sujeto o al anterior titular legitimado, el ámbito por el cual se plantea dicha realidad es desde el ámbito enteramente civil mas no registral o procesalista , siendo que por cualquiera de los tres puntos de enfoque se reviste y se plantea una problemática muy distinta pero que guardan una relación en común, siendo que en el siguiente supuesto que se plantea a continuación los tres aspectos serán relevantes y necesitaran de mantenerse en cuestión.

En tal circunstancia es que se desea conocer cuál de estos sujetos de los cuales habiendo reunido los presupuestos prescritos por el Artículo 140° del Código Civil referido al Acto Jurídico, para que puedan ejercer todas las facultades que les brinda el Artículo 923° del mismo cuerpo normativo, tendrá el mejor derecho de propiedad y por ende se verá revestido de una protección, por así decirlo, omnipotente, en el cual uno pueda destituir la sustentación de un posible ejercicio del derecho de propiedad del otro, siendo pertinente para tal efecto la sustentación de posiciones adoptadas por anteriores investigadores, jurisconsultos, y analistas conocedores del tema relevante al tercero registral y la protección del anterior propietario legitimado frente a este.

Puesto que, si bien es cierto todo ser de derecho por el mero hecho de haber nacido como tal adquiere como particularidad un conjunto de derechos que solo son facultados a ser tutelados por estos los que actúen mediante la buena fe, acorde a la normatividad vigente, y de ser el caso mirando las buenas costumbres de una determinada sociedad, dentro de ese conjunto de derechos que se pueden desglosar en una extensa lista es que se encuentra también el derecho a la propiedad como se mencionó, siendo este un derecho fundamental es así también que se encuentra reconocido por nuestra carta Magna.

Así también se dedujo de dicha problemática que la categoría colindante al tema del tercero acreedor de Buena fe llamado jurídicamente como Tercero Registral a merced de los Artículos 2014 y 2038 que jurisconsultos y tratadistas del derecho indagaron y constituyeron estudios sobre dicho tema sin discutir la protección de este ni la opción de poder interpelar a la mencionada medida cautelar, así que de estos se mencionaran los pertinentes y relevantes:

TESIS NACIONALES

Según Gonzales, 2005; Ramírez, 2015; Ronquillo, 2015, Torres, 2015 y lo determinado según el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos a través de su Sector Justicia y Derechos Humanos (2015) ;(como se cita en Salinas, L. ,2016), el cual tiene en su investigación principales discusiones que sirven de antecedente a mi tema, los siguientes enunciados:

[...] la inscripción en el registro público permite que el derecho concebido a partir de la celebración del acto inscrito, sea Oponible a terceros pues parte de la presunción del conocimiento público del acto inscrito y que al ser este conocido no debe ser vulnerado [...]. (p. 78)

Puesto que lo establecido por el autor presupone que lo registrado presume el conocimiento de los terceros sobre tal acto, así como taxativamente debe de presumir que lo que ha sido inscrito se concibió como tal, pero mediante un mero acto de buena fe, cabiendo la oportunidad de que lo que deba de proponerse es la probanza de la mala fe del sujeto que desee inscribir un determinado acto en los Registros Públicos.

Como sostiene Herencia, I. (2005), cuya investigación está referida a la tercería de propiedad, en concreto dice que,

“[...]cuando se oponen derechos, las normas aplicables son las contenidas en los artículos 2016 y 2022 del Código Civil, pero como los derechos de ambos contendientes (tercerista y titular de la medida) son de distinta naturaleza, el segundo párrafo del 2022 nos remite expresamente al derecho común [...]” (p. 135)

De esta manera, las ideas concluyentes de la citada autora radican en efecto, que lo que debe de probar el tercerista no es ni puede ser la sola existencia de un derecho de propiedad sino la posibilidad de que ese derecho pueda excluir y, por ende, ser preferido respecto a otro derecho. De esta manera, los artículos 949, 1135, 2016 y 2022 del Código Civil se complementan de una manera armoniosa, y el mismo se resolverá a favor de quien inscribió primero,

Asimismo, se advierte, la clara falencia que contiene el artículo 534 del Código Procesal Civil, que establece y subordina la admisión de la demanda de tercería a la prueba del derecho con

documento público o privado de fecha cierta, no prescribiendo que el derecho debe haber sido inscrito con anterioridad al derecho que se pretende oponer. Se busca evitar el detrimento del derecho del titular de la medida cautelar con la interposición de una tercería maliciosa, ya que un documento de fecha cierta pre-datada se obtiene con más facilidad de la pensada por nuestro legislador.

Citando a TORRES CARRASCO, M. A. (2001), se pone en énfasis lo siguiente,

“[...] el titular registral no puede ser considerado como verdadero propietario, pese a que éste seguramente alegará la buena fe registral y la prioridad en el tiempo de la inscripción [puesto que dicha inscripción tiene un carácter meramente declarativo y por ende,] será reputado propietario quien haya adquirido por prescripción, pues conforme el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil, la sentencia que accede a la petición es título suficiente para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño [...]. (párr. 15)

Llegando a concluir que cuyo artículo tiene como contenido el análisis del conflicto de derechos que se presenta entre un adquirente de buena fe de un bien inmueble (tercero registral), contra el anterior legítimo propietario el cual vino poseyendo por más de 10 (diez) años el mismo bien el cual solicito jurisdiccionalmente la adquisición de su bien al haber previsto que un tercero registral había registrado dicho bien como suyo; en consecuencia a fin de adquirir con plena seguridad, una propiedad inmueble no basta con realizar el respectivo estudio de títulos, elevar a escritura pública el contrato de transferencia de propiedad e inscribirla en Registros Públicos. Sino que además debe verificarse si el inmueble que se desea adquirir no ha sido o es poseído por una persona distinta al titular registral. Podrá darse luz verde a la adquisición de la propiedad cuando se tenga la certeza de que el inmueble no se encuentra ocupado por un tercero.

Esquivel, J. (2003), sostiene que,

“[...] conocidos los poderes con que cuentan ambas instituciones, alguien podría pensar: ¿el registro vence a la prescripción? Creemos que no, puesto que [...]la prescripción le gana a todo, ya que solo basta que el poseedor cumpla el plazo establecido por la ley para que el titular registral pierda la propiedad del bien [...]” (OLVIEDO, 2012).

Debido a que como connota el autor mencionado alude a concluir que:

[...] la prescripción hace ineficiente al registro puesto que hace más onerosa la transferencia de los bienes registrados, ya que toda persona deberá de invertir tiempo y dinero en averiguar quién posee actualmente el bien. (ESQUIVEL , 2012)

En consecuencia, podemos advertir que, la prescripción genera inexactitud al Registro y dada la regulación actual no existe norma que limite en tanto que el artículo 2014 de Código Civil otorga protección al tercero registral solo en determinados supuestos y ante tal supuesto, nadie niega la importancia de esta institución por ser el modo originario de adquirir un bien, pero por seguridad jurídica, en atención a determinados principios y reglas debe ser limitado y requiere una regulación jurídica urgente.

Entonces existe una notoria falencia en la regulación de la tercería de propiedad, en tanto que la admisión de la misma condice solo la presentación, de un documento de fecha cierta anterior, cosa que en nuestro entorno sería muy fácil de hacerlo. La inseguridad jurídica surge de la falta de publicidad del derecho, y la mejor manera de hacerlo público legalmente es a través de la inscripción al Registro.

Se tiene, entre otros, el aporte académico de Figueroa, S. (2010) el que en referencia del Derecho de Propiedad se refiere que:

“El derecho de propiedad es libre para aquel que lo desee ejercer por medio de un diligente y oportuno actuar, [...], si dicho sujeto mediante la ley se encuentra legitimado para ejercer las facultades contenidas en el Derecho de Propiedad no existirá limitación alguna más que las prescritas por la misma Ley [...]” (p. 6)

Sin embargo, en cuanto al traslado el derecho de propiedad de la esfera Jurídica de un Sujeto a otro es que, volviendo a citar a Figueroa, S. en el trabajo mencionado con anterioridad, menciona que:

[...] a lo que se puede abocar que el termino disponer, hace más alusión al término de la transferencia ya sea a título gratuito u oneroso de la esfera de dominio de su anterior propietario

al nuevo y legítimo siendo que ni la propia ley o fuente externa a este puede limitar a que esta pueda ejercer dicho derecho [...] (Figueroa, 2010, p. 21-22)

Puesto que es necesario conocer que es lo que comprende el derecho de propiedad en cuanto a su facultad de poder enajenar el predio, toda vez que esta se consuma al momento que el bien inmueble entra en contacto del nuevo tenedor, como anteriormente se referían los antiguos doctrinarios que estudiaban el derecho de propiedad, sin embargo el tercero registral adquiere el derecho de propiedad de un sujeto que no se encuentra en la facultad de poder transferirlo y si este se acoge al derecho de propiedad en base a un precedido acto viciado no debería de cedérsele las facultades que comprende el derecho de propiedad basándose en la mera suposición de su buena fe, debido a que el daño se genera a efectos amplios

TESIS INTERNACIONALES

En el presente apartado es necesario destacar los aportes brindados por Jiménez, J. (2009), el cual mediante sus conclusiones nos menciona primordiales puntos a tener en cuenta acerca del Legítimo Propietario, más en cuanto en Costa Rica, los cuales se mencionan de la siguiente manera:

[...] (i) la adquisición de derechos reales en nuestro sistema jurídico se establece por el nudo consenso entre las partes como principio rector, pero es necesaria la inscripción ante el Registro Público para que dicho acto jurídico produzca efectos jurídicos con eficacia ante terceros [...] (p.36).

En este sentido, el autor citado pone en conocimiento de la realidad social, esto es, el constante movimiento económico o tráfico inmobiliario, y pone énfasis que el Registro Público, por excelencia esta para garantizar la seguridad jurídica, ante posibles afectaciones y que dicho acto debe considerarse un requisito Sine Quom para que llegue a realizarse debidamente un traspaso, o transferencia de bien inmueble. Si bien el sistema que rige en la legislación de Costa Rica, es consensual o declarativo como el nuestro, lo particular y evidente, es que para que pueda ser oponible a terceros la transmisión del dominio debe ser registrado. Es una opción jurídica que, de alguna manera, puede decirse que se reviste de una abstracta obligatoriedad, al que la hace más efectiva que el nuestro en cuanto se habla de seguridad jurídica.

Según, Castellano, R. (2005), en su investigación “La Seguridad Jurídica Registral, trabajo realizado en base a XV Congreso Internacional de Derecho Registral. Considera que,

[...] la única manera de que exista Seguridad Jurídica plena en el ámbito Registral, está en la “protección del tráfico inmobiliario”, que viene a constituir la máxima expresión del superior principio de Seguridad Jurídica, al que en España se le designa con el enigmático nombre de “tercero hipotecario” [...]. (Castellano, 2005, “La Seguridad Jurídica ante el Fraude”)

El investigador mencionado afirma que la publicidad que irradia la inscripción de un posible derecho ante terceros sostendrá su posible seguridad jurídica ante terceros siempre que aquel que haya planteado la inscripción de su derecho en los Registros Públicos lo haya realizado en base a la buena fe y sin consecuencia a que se vulnere a terceros, garantizando así la prevención de algún posible conflicto entre particulares y dejando de lado la posible oposición u observación del mismo registrador aunque este solo se supedita a brindar fe jurídica (función pública aunque este no se desempeñe como funcionario público) toda vez que ello lo hace con el único fin de acreditar la paz social en justicia previa a la creación de un posible proceso.

Bajo este razonamiento se concluye que la inscripción en los registros cumple otra finalidad a parte de la de publicitar que se encuentra direccionada a eliminar o al menos reducir en su mayoría las diferencias o discordancias que puedan llegar a darse en un trámite de un procedimiento registral alargándose por lo menos esos siete días del plazo para la inscripción del derecho que se desea reconocer en los Registros Públicos. En efecto, como podemos advertir el artículo explica la importancia de los Registros Públicos y su principal fin en una sociedad moderna, donde la circulación del tráfico económico es cada día mayor, por ello la garantía de seguridad jurídica plena contribuye a la paz, a la tranquilidad y aleja conflictos judiciales, así como agilizar a las transacciones con seguridad.

Mientras que en otros supuestos más concretos y maliciosos se abunda la posibilidad de causales que inunde la vida de las personas en problemas y circunstancias preocupantes como lo es el caso de la falsificación documentaria, la duplicidad genérica de documentos, y entre otras muchas más modalidades antijurídicas las cuales en efecto produzcan una situación jurídica desnaturalizadamente inidónea para la convivencia pacífica y armoniosa, siendo lo expuesto,

plasmado en líneas extraídas de la investigación de Porras, I. (2017) versándose en la problemática realidad experimentada en España, menciona que:

[...] en la doctrina española, se sostiene que [la mala fe, tenga su sustento] en una documentación falsa, producida con específicos fines dolosos o de fraude, pero cabe también que se produzca por la existencia de una doble titulación [...], o que obedezca a errores en anteriores descripciones [...]. (p. 13)

La sola y minúscula probabilidad de insistencia en que las personas y posibles terceros sean inducidos a error debe de ser e raíz de las mentes de personas idealizadas con estas formas de razonar toda vez que ello demuestra una conducta contraproducente, y por ende evidencia que la sociedad ya no es digna de brindar confianza ante las demás oportunidades y consistencias que demuestra para con sus conformantes, es decir si una determinada sociedad demuestra que si bien se encuentra conformada por contratistas obsoletos que solo busquen su propio beneficio a costas de las lesiones que estos perjudiquen a la parte a contratar , o se constate la concurrencia de cierto sector de la comunidad a realizar determinados actos de fraude y de estafa contractual, penalmente llamada la conducta del incumplimiento del contrato, que seguridad le brinda a instituciones que brinden servicio sociales y que sean de indispensable uso a menores y a personas vulnerables que no tienen ningún uso de conocimiento para las conductas antijurídicas realizadas de dicho sector de la emblemática comunidad , las cuales con el fin de hacer valer sus fines con los que fueron creados, se vean perjudicados al contratar con estas últimas, la malformación y uso de las argumentadas tradiciones usadas en el derecho civil como Pacta sunt servanda se ve totalmente desnaturalizada al ocasionar un daño a terceros o incluso a de las partes contratantes y ello conlleva a que la sociedad se revista de una mal equipara inseguridad jurídica y lo que pesa más en este fraudulento actuar es que se lleve a conceptos del registro, siendo que por medio de la falsificación genérica de documentos los cuales en un futuro sean llevados a dicha institución para su inscripción se vean en la mencionada opción terrorífica de inscribir un acto y/o instrumento sabiendo que la sociedad convive en una plena y viva inseguridad jurídica.

Puede llegarse a la antepuesta interpretación como una , de carácter intersubjetivo, lo cual aparentemente puede llegar a ser cierto, sin embargo la indignidad conllevada por las personas

que aparentan un estado constante aparente convivencia entre las contrataciones privadas entre los mismos particulares, son víctimas de padecer , y es a causa de ello que en un lapso correlativo de palabras donde surja esta problemática planteada en la introducción asimismo como se pasará a visualizar en la realidad problemática antes que se llegue a dar dicha disyuntiva es que se brinda la tutela jurídica al sujeto predestinado mediante la transferencia del bien lo cual no debe ser mil veces confundido con la cesión o entrega de bienes.

Para acreditar la credibilidad de dicho sustento es que se emplea como antecedente la cita de la Dra. Rondan, E. (2015) en su tesis de carácter aparentemente Jurisdiccional, los cual deslinda lo siguiente:

“Es pues por ello que la tradición se ha constituido como medio esencial en la transferencia del dominio [...], [siendo que esta se constituye mediante la] entrega con ciertas características que permiten identificar [sic.], principalmente la existencia de la predisposición a transferir la propiedad por parte de quien transfiere y el adquirente, de adquirirlo. (2007, p. 328). >> [...]”.

(p. 39)

En consecuencia, para poder entenderse el tema de investigación es que se detalla por medio del precedido autor que por la transferencia a la cual se le faculta al propietario, el cual se encuentra legitimado por el artículo 949 del Código Civil a realizarla si es que esta así lo desea, sin embargo, aquel que no tenga dicha facultad, más si el deseo de transferir un bien está ocasionando un daño tanto al propietario como al que recibirá la entrega del inmueble. Ergo ello no es amparado ni por ley o por costumbre alguna más la ley y los registros facultan a que al que le fue entregado el bien y solo por la presunción de que este haya sido entregado a costas de la incognoscibilidad de este último.

1.2. MARCO TEÓRICO:

Categoría 1: Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos

Como primera doctrina que ampara la categoría mencionada con anterioridad, se tiene lo considerado por la Res. N° 0908-2012-SUNARP el cual menciona que:

“[...] para que proceda la anotación de la demanda en los Registros Públicos no basta con la sola presentación de la demanda ante el juzgado competente, sino que además el juez conceda la medida cautelar de demanda la cual previamente ha debido ser solicitada por la parte y disponga su anotación en el Registro correspondiente [...]” (p.3).

No podría devengar en una completa conceptualización del derecho procesal cautelar si es que no se hace mención líneas procesalistas del gran Peyrano, J. (s.f.) que nos argumenta en alusión al tema lo siguiente: }

“el referido es un proceso [donde] cualquiera [que] fuere la coyuntura correspondiente, si están reunidos los recaudos referidos al interesado podrá postular exitosamente que se despache en su favor una diligencia cautelar [así también esta] sólo puede existir en función de asegurar las eventuales resultas de un proceso principal respecto del cual es accesorio” (p.130).

Asimismo, se tiene en el Expediente N° 456-1997 (como se cita en Ledesma, 2013), que en cuanto a la medida cautelar se refiere que:

“[...]Los supuestos en que se funda cualquier medida cautelar, es la verosimilitud del derecho, entendido como la posibilidad de que este exista y no como una incontrastable realidad, que solo se logrará conocer al agotarse el trámite respectivo [...]” (p. 92).

Sin embargo, el argumento que estima con más precisión, lo que respecta el tema de las medidas cautelares, lo definen Peña, A. y Urquiza, G. (2009-2010):

“Las medidas cautelares pueden ser dictadas únicamente por el órgano jurisdiccional competente, en tanto, toda orden que supone una afectación, restricción o privación de derechos fundamentales debe obedecer a un mandato judicial, debidamente motivado y con respeto de las formas y los procedimientos previstos legalmente [...]” (p. 15).

De igual manera la Resolución con fecha 05 de septiembre del 2005 emitido por la Sexta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima (como se cita en la Sentencia del Tribunal Constitucional, Exp. N° 129-2006-PA/TC-LIMA) con referencia a las medidas cautelares expresa que:

“las medidas cautelares son de tipo precautorio, preventivo, no son dictadas cuando el juzgador ha formado certeza, basta la probabilidad de que la pretensión sea amparada en la sentencia final, por tanto, no tiene la característica de la inmutabilidad propia de las resoluciones firmes o definitivas [...]” (, Fundamento N°08).

Siendo la primera categoría una medida cautelar, lo que se debe señalar es que, para ser constituida como tal, se debe de cumplir con algunos presupuestos sine qua non para su planteamiento, siendo que las pretensiones sobre las cuales verse el proceso principal estén relacionadas en cuanto a derechos que puedan ser inscritos en el registro a los que estos correspondan. Acto seguido si este prosigue admitiéndose por parte del juez al cual se peticiona la medida cautelar relacionada, este remitirá las partes en las cuales se adjuntará una copia de la demanda en toda su integridad, así si en todo caso una persona determinada inscribió la demanda a su favor, valga la redundancia, este adquirirá automáticamente la Situación Jurídica Material de Ventaja contra todos los terceros que tengan conocimiento de la mencionada inscripción. Y es que lo expuesto anteriormente adquiere valor de carácter jurídico al ser amparado por jurisprudencia pertinente, como lo es el caso de la Resolución N° 0908-2012-SUNARP, emitida con fecha del 21 de junio del 2012, por el Tribunal Registral de Lima, la cual se funda en la aplicación del Artículo 673° del Código Procesal Civil.

En ese orden de ideas los autores precitados con prelación aluden a brindar un determinado y autentico concepto referido a definir lo que para cada uno de ellos es la medida cautelar como por ejemplo se tiene la conceptualización otorgada por Peña, A. y Urquiza, G. el cual menciona que las medidas solo recaen en la facultad del juez poder concedérsela al peticionante de dicha medida, mas no será que el magistrado por medio de orden y/o mandato judicial consignado en una determinada resolución ordene la constitución de dicha medida de coerción al cumplir con sus presupuestos exigidos por la ley.

Con respecto a la S.T.C. en el Expediente mencionado al citar a la sexta Sala Civil de la C.S.J.L.N. indica algo relevante y muy cierto si es que de medidas cautelares se trata, y ello

es que para que el A quo dicte y ordene mediante su mandato jurisdiccional la constitución de la medida planteada no es necesario que se cree la certeza en el juez, sino que exista la posibilidad de que la sentencia que será dictada en el proceso principal favorezca al que peticione la medida.

Amparando dicha lógica, es que Ledesma, M. nos precisa uno de los requisitos con los que se debe de cumplir para la procedencia de la medida cautelar, aludiendo a mencionar que la verosimilitud del Derecho consiste en que tal sujeto que solicite la medida sea aquel al cual ampare la sentencia del proceso principal.

Se hace incoada referencia, con la cita del estimado y honorable procesalista Peyrano, J. a lo que presupone el solicitante de la medida cautelar, es la probabilidad de que en un proceso principal se le dé la razón mediante una debida sentencia siendo ello amparado mediante el cumplimiento de los requisitos que este compromete, siendo uno de estos, el de la verosimilitud del derecho, el cual, debe de suponerse la preexistencia de lo decidido en la sentencia del principal como lo beneficioso para el solicitante de esta medida cautelar, puesto que a ello es lo que responde dicho requisito, y es así que se debe entender por la tutela que brinda el planteamiento de dicha medida y por ello de la presente categoría se subdivide como subcategoría:

Subcategoría 1.1. De la tutela cautelar propiamente dicha

De esta subcategoría se desprende la teoría adoptada en por Calamandrei (como se cita en Ariano, 2000) el cual define la tutela cautelar de la siguiente manera: “La tutela cautelar [está dirigida a] garantizar la “eficacia, y [...] salvaguardar “el imperium iudicis, o sea a impedir que la soberanía del Estado, en su más alta expresión que es la justicia, se reduzca [...] a llegar siempre demasiado tarde [...]” (p.94).

En tal sentido Chiovenda (como se cita en Obando, s.f.) con respecto a dicho subtema nos induce a comprender la tutela cautelar como: “[...] la necesidad del proceso para obtener la razón no debe convertirse en un daño para el que tenga la razón” (p.392).

En cuanto a la tutela cautelar Tesauro (como se cita en Obando, s.f.) nos menciona que: “[...] resalta la existencia de una verdadera “exigencia de tutela cautelar” con el fin de lograr una “eficacia no ilusoria de los medios de tutela judicial [...]” (p. 396).

Siendo de vital importancia precisar como lo menciona Calamandrei en su obra citada por Ariano, 2000 que el proceso en vía judicial encuentra su fundamento al ser considerada un instrumento a través del cual se despliega la potestad jurisdiccional del Estado en tutela de derechos, pues de nada serviría la presencia de principios fundamentales si no hay mecanismo de hacer efectivo tales principios. A lo cual responde su plena existencia siendo que obviándose la propia definición los autores más atinan a responder la función principal a la que corresponde dicho instrumento procesal

Mas la pureza con la cual se define su utilidad no recae simplemente en la determinada situación en la que es el mecanismo más eficiente con la cual se pueda absolver un conflicto intersubjetivo de derechos es la vía jurisdiccional ni mucho menos lleva a la consideración, que dicho mecanismo evidencia la eficacia que esta misma vía brinda de la emisión de sus sentencias puesto que lo que doctrina realiza abundante critica acerca del perjuicio que esta causa al contar con un periodo de duración demasiado extenso y ergo ocasione un daño indirecto al sujeto que necesite salvaguardar su derecho, sin embargo lo que se divulga en este hecho es que el tiempo que demora un proceso incoado mediante la tutela jurisdiccional ocasiona un perjuicio tácito a aquel que solicite tutela ante el juez, y es que a ello responde la finalidad de la tutela cautelar toda vez que ello garantiza la efectividad de una futura sentencia en un proceso principal.

Es entonces la fundamental tarea de la vía cautelar de llevar al tutelado a un efectivo amparo de sus derechos, y más considerándose como el medio o instrumento por el cual se llega a dicho objetivo, sin embargo como comúnmente debe de suponerse es más aislado a la realidad del problema en cuestión determinar que sujeto procesal es más digno de poder emplear dicha medida puesto que si bien aquel sujeto que desea amparar la futura efectividad de una sentencia en un proceso principal mediante la tutela cautelar, ello da a entender que prácticamente es el demandante el que se encuentra en la situación de poder usar dicho mecanismo sin embargo ello no deslinda la posibilidad de que el sujeto emplazado en una determinada Litis pueda emplear una medida cautelar pero ello es materia de un riguroso estudio lo cual por el momento no es finalidad del presente trabajo de investigación.

Subcategoría 1.2. Del Trámite del Proceso Cautelar y sus requisitos

Dentro de este apartado es pertinente la cita de Boungermini, M. (s.f.) mencionando acerca de los presupuestos para la procedencia de la medida cautelar lo siguiente: “Los peculiares

caracteres de las medidas cautelares exigen el cumplimiento de ciertos requisitos para su procedencia. La doctrina tradicional los ha agrupado en la clásica trilogía de: verosimilitud en el derecho, peligro en la demora y provisión de contracautela [...]” (p.5)

Asimismo, respecto al tema en mención Cassagne, (s.f.) nos refiere que:

“[...], la jurisprudencia suele desplegar una gama innumerable de requisitos y principios para valorar la procedencia de los remedios cautelares [viéndose que] no vulnere el interés público o, por ejemplo, [...] que se plantee la suspensión del acto administrativo [...] previo al pedido de suspensión en sede judicial” (p.18).

En concordancia a los autores precitados y detallando la subcategoría 1.2. de manera más general es que en fundamentos de la Sala Constitucional Costarricense (como se cita en López, 2009) se nos conceptualiza lo siguiente:

“[...] la posibilidad de adoptar medidas cautelares está “subordinada a la concurrencia de los presupuestos y requisitos propios de las mismas” (p. 60).

Consecuencia de lo adoptado por los anteriores doctrinarios es que es menester precisar que la medida cautelar es un instrumento procesal que tiene por finalidad garantizar la eficacia de la sentencia. En ese orden de ideas, la medida cautelar es un instituto jurídico por medio del cual se garantiza la efectividad de la sentencia a dictarse en un proceso frente a los riesgos derivados de la demora del mismo, este instrumento procesal puede plantearse antes o dentro del proceso ya iniciado, o incluso después de la sentencia, con la finalidad de asegurar preliminar y preventivamente la eficacia de la sentencia, la misma será dictada inaudita pars.

En este sentido, por la función que le corresponde cumplir dentro del marco de la tutela jurisdiccional, para que una medida cautelar sea concedida, es necesario que concurren algunos presupuestos o requisitos.

Sin embargo, se supeditaba el hecho de que tales requisitos eran ingredientes conferidos por la misma ley, ergo lo que deviene en un evento admirable es que estos requisitos son de procedencia legal, mas ellos son efecto de que la jurisprudencia los concurreó por una secuencia de realidades plasmadas en sus sentencias, resoluciones, etc., considerando que

los requisitos que contiene la norma procesal con respecto a las medidas cautelares no eran suficientes.

Asimismo, la doctrina ampara el fin que trato de hallar la jurisprudencia en cuanto a los requisitos de este medio, más como un coadyuvante también se resalta que esta fuente jurisdiccional genera un agregado a los requisitos que se deben constituir para que el mecanismo cautelar empleado sea considerado procedente y se ordene su respectivo, mediante mandato judicial.

En otras palabras, complementando lo presupuestado por la norma al prejuzgar, entre otras connotaciones, que la medida cautelar es planteada con el fundamento de que el tiempo que dura un proceso principal en cualquiera de las vías establecidas por el cuerpo normativo procesal, resulta en total desventaja del solicitante de dicha medida, ello no desvirtúa el acontecimiento de una posible afectación en contra de quien se esté solicitando la medida, pero en cuanto a lo que respecta es que se considera necesario detallar caleramente cada una de las condiciones necesarias para proveer la procedencia de una medida cautelar de cualquier tipo.

- a. Periculum in Mora o Peligro en la Demora. – Como ya nos referimos muchas veces la demora en el proceso causa un daño, una lesión a las situaciones jurídicas “por ello, el tiempo que toma el proceso se convierte en la mayor amenaza de su efectividad”. Sin embargo, el daño causado no debe ser cualquier riesgo de daño sino, un riesgo provocado por la demora del proceso, así este daño debe ser además inminente.

Bajo esta perspectiva, la noción de peligro en la demora o periculum in mora, parte de esta constatación: de demora; y constituye no solo un presupuesto para conceder la medida, sino justifica su propia existencia para hacer efectiva una sentencia.

Sabemos que, cualquier justiciable teme que ese proceso engorroso, lato no se pueda hacer efectivo al llegar a la etapa decisoria. En ese sentido, el peligro en la demora es el temor de que la necesaria demora del proceso genere que la sentencia a dictarse en él no sea efectiva. Pues de no existir ese peligro no habría necesidad de dictarse la medida cautelar.

- b. Fumus Bonis Iuris o Verosimilitud en el Derecho. - Al respecto, no solo el peligro en la demora constituye un requisito de que el daño sea de inminente realización; además, es

necesario que el Juzgador evalúe si es que existe la posibilidad de que en el futuro vaya a dictar una sentencia favorable hacia quien formuló una pretensión en el proceso cautelar.

Es decir, es el rasgo exterior del derecho que debe ser evaluado por el juzgador en función a las pruebas aportadas, y que exista la posibilidad de que la sentencia sea amparada a favor del solicitante de la medida. Este, no puede ser juicio de certeza como en un proceso principal, sino solo el juicio de probabilidad de que se obtenga sentencia favorable.

Como sostiene Calamandrei, (1996), que declarar la certeza de la existencia del derecho es función de la providencia principal; sin embargo, en sede cautelar basta que la existencia del derecho sea verosímil. Es decir, basta que, según su cálculo de probabilidades se pueda prever que la providencia (proceso) principal declarara el derecho en sentido favorable a aquel que solicita la medida cautelar (p.128).

En otras palabras, lo que el autor nos manifiesta es que simplemente el demandante manifiesta hechos los cuales no suelen ser suficientes para poder determinar su verosimilitud, siendo eficientes para tal fin la defensa de tal exposición de alegaciones con los medios probatorios que se anexen en un principio, debiendo enfatizar la primordial función del Juez al momento de tener que valorizar la prueba en su debida pertinencia

- c. Adecuación. - En breves palabras en la doctrina mencionan que este requisito de procedencia de la medida cautelar consignado en normas legales de carácter procesal no ha sido reconocido en concreto, ello es que no se encuentra estipulado en una norma expresa su regulación, no obstante, ello no implica la imposibilidad de que exista una norma con rango o carácter de ley que si pueda estipular la regulación de dicha condición y exigencia.

En ese orden de ideas si es que la medida cautelar tiene la finalidad de garantizar la eficacia de una sentencia que probablemente será emitida en un proceso principal.

- d. Contra cautela. - Este presupuesto, es una garantía ante posible perjuicio que acarrea la medida cautelar, en la doctrina se considera como presupuesto para la ejecución de la medida, denominándolo “caución”.

Como sostienen Priori G., (2006): “[...]caución es la garantía que ofrece el solicitante de una medida cautelar con la que respalda el pago de una eventual indemnización de daños y

perjuicios al que se pudiera ver obligado, en caso la medida cautelar obtenida haya sido ejecutada indebidamente” (p. 85).

En ese orden de ideas, nuestro Código Procesal Civil lo denomina como Contra cautela, y es considerado como un requisito para la concesión de la medida cautelar, como garantía de daños y perjuicios que pudiera ocasionar la concesión indebida de la medida. Bajo la perspectiva de carácter fundamental de la tutela jurisdiccional, por ende, un derecho constitucional, como se ha demostrado.

Subcategoría 1.3. De la Medida Cautelar de Anotación de Demanda en los Registros Públicos

A efectos de que se pueda brindar un esclarecimiento del planteamiento de la mencionada medida cautelar, se requiere necesariamente conceptualizar dicha subcategoría mediante las Resoluciones del tribunal Registral, de las cuales se toma en consideración dicho tema en consideración.

Así tenemos lo prescrito por el Artículo 673° del C.P.C. y el Artículo 8° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, (como se cita en la R.T.R. N° 908-2012-SUNARP-TR-L) en cuanto a la Medida cautelar antes referida considera que:

[...] para la ejecución de la medida cautelar de anotación de demanda se deben presentar partes judiciales remitidos por el Juez competente, conteniendo copias certificadas por autoridad jurisdiccional de [la demanda, el auto admisorio de dicha demanda, el auto admisorio de la medida y] el oficio dirigido por el Juez al Registrador [...]” (p. 03)

Ante tal conjetura es que precisándose otra posición de la Resolución del Tribunal Registral N° 003-2013-SUNARP-TR-L, sobre esta medida se refiere que:

“[su] efecto fundamental [es] hacer posible el acceso al registro de los actos registrables contenidos en el fallo judicial que haya dado lugar a la demanda anotada, sin que puedan impedirlo o condicionarlo los actos registrados a favor de los adquirentes con posterioridad a la anotación[...]” (p. 05)

Así mismo se tiene la consideración adoptada por el Tribunal Registral en la R.T.R. N° 1775-2011-SUNARP-TR-L, en donde se manifiesta acerca de la medida cautelar de anotación de demanda, lo siguiente:

“[...] Si bien la norma permite la inscripción de sentencias u otras resoluciones, [...] son inscribibles cuando a criterio del juez se refieran a actos o contratos inscribibles, lo cual implica que en este supuesto se requiere de pronunciamiento judicial disponiendo la inscripción del acto [...]” (p.06).

Siendo entonces relevante para el presente trabajo de investigación enfatizar que para que se llegue a concretar la medida cautelar es que se necesita de consumir con algunas exigencias que si bien no lo previste la norma si lo hace la jurisprudencia por medio de sus resoluciones del Tribunal Registral en donde se menciona por medio de la R.T.R. N° 908-2012-SUNARP-TR-L que para que proceda este mecanismo tutelar es necesario que el juez remita los respectivos partes Judiciales, los cuales contendrán las copias certificadas de la demanda, del auto admisorio de la demanda , y del auto admisorio de la medida cautelar, asimismo estos deben de contener el oficio por el cual el juez se dirige al Registrador.

Sin embargo, el fin con el cual se solicita la procedencia de dicho mecanismo en un proceso cautelar es con el fin de que aquel contenido que se encuentre dentro de una sentencia y que sea posible de inscripción en los Registros Públicos habilitando el acceso de dicho contenido al registro, ello en base a lo expuesto por el Tribunal Registral en la R.T.R. N° 003-2013-SUNARP-TR-L, así también menciona la citada resolución que no al momento de anotarse la demanda en los registros públicos para el público conocimiento de esta y su contenido hacia terceros, es que no puede existir posteriormente a dicha anotación actos registrados a favor de los acreedores que creen un impedimento u obstaculización para la demanda que fue materia de anotación en los registros públicos, es decir, que al haberse anotado la demanda anteriormente no debe existir un acto posterior que impida la anotación de la demanda, y que mucho menos ese acto objeto de registro haya sido a favor de los acreedores que inscriban dichos actos.

En concordancia a lo expuesto anteriormente cabe señalar que es relevante lo expuesto por la Resolución N° 1775-2011-SUNARP-TR-L, puesto que el Tribunal Registral ampara el supuesto de que aquellos actos que el Juez considere como inscribibles, para que llegue a concretarse dicha inscripción es que el Magistrado deberá oportunamente de pronunciarse

mediante una resolución en donde se deberá procurar por parte de los Registros Públicos la inscripción del acto que se encuentre contenido en dicho pronunciamiento del Juez. Siendo de vital importancia precisar que si bien el notario pueda observar dicha resolución mas ello solo al pronunciarse sobre el acto inscribible mas no sobre el fondo del proceso y los requisitos presupuestales que este proceso requiere para su valido desarrollo puesto que el registrador no cuenta con una prerrogativa o facultad que se lo permita sin embargo si este detecta la ausencia de un requisito o para que tal acto sea inscrito la observación si procederá, debiendo subsanarse para tal fin, en consecuencia se puede apreciar y resaltar que los Registros Públicos- SUNARP tiene la única finalidad de poder inscribir, puesto que puede solicitar las absoluciones de las posibles observaciones que pueda presentar la solicitud de un sujeto de derecho ante tal institución, siendo que la ley otorga el plazo para la inscripción de tal acto el plazo límite de 7 día, del cual el registrador de no constatar observación alguna abrirá paso a la inscripción, sin embargo de constatar la ausencia de un requisito posible de subsanar calificara con la observación de dicho instrumento, sin embargo si en la rogatoria del solicitante se evidencia la carencia del pago de una tasa se calificara dicho instrumento con la liquidación, sin embargo en el caso más extremo por tratarse de suplantación de identidad o por falsificación de documentos.

Subcategoría 1.4. De la Prescripción Adquisitiva

Siendo que lo que se desee inscribir a través de la medida Cautelar de anotación de demanda sea la pretensión de la usucapión es que se considera relevante emplear doctrina y recopilación de información con respecto a mencionado tema siendo que para tales efectos se cita a Torres C, M. (s.f.) que con respecto a la prescripción adquisitiva menciona que:

“[...]es una de las cinco formas previstas en nuestra legislación civil para acceder al derecho de propiedad, mediante la cual ésta se adquiere básicamente por el transcurso del tiempo, así como con la concurrencia de los requisitos previstos en los arts. 950° y 951° del Código Civil [...]” (p.03)

Asimismo, en cuanto al tema en mención es que relevante jurisprudencia registral, específicamente la Resolución N° 427-2010-SUNARP-TR-L la cual menciona que:

[...]es declarada notarialmente, a solicitud del interesado y para ello se debe seguir el mismo proceso a que se refiere el artículo 504° y siguientes del Código Procesal Civil, en lo que sea aplicable, de acuerdo a lo prescrito en el artículo 05° de la misma ley” (p.03)

Y por no ser considerado menos relevante es que se cita al final la resolución N° 409-2010-SUNARP-TR-T sin embargo esta menciona en cuanto al tema de la prescripción adquisitiva:

[Que la Ley 27333] [...] regula la oposición al trámite de prescripción adquisitiva notarial], [...] y es que de presentarse algún supuesto de oposición alguna al trámite del procedimiento anteriormente mencionado es que en cuanto a la aplicación del 5to artículo de la norma anteriormente menciona se concluye finiquitamente el mencionado procedimiento [...]” (p.08)

En ese orden de ideas es que se considera concerniente al tema de la medida cautelar de anotación de demanda mencionar que esta versa en cuanto a un proceso principal siendo que ella es una de sus características esenciales por las cuales se distingue como una medida cautelar, cabe precisar que el proceso principal al cual se refiere es el que en el supuesto en el cual un tercero, que haya adquirido de buena fe la propiedad de un determinado bien inmueble a título oneroso habiendo solicitado a los registros el título archivado del bien inmueble objeto de transferencia, y habiendo elevado a escritura pública la minuta del contrato realizado por este a efectos de adquirir realmente su derecho e inscribirlo en los Registros Públicos es que viéndose desde tal punto dicho sujeto es protegido por su diligente accionar, al constituirse como un tercero registral, sin embargo al momento de darse cuenta que un sujeto interviene e interrumpe la correlación de los sucesos, en calidad de propietario por un anterior contrato y es que atemorizado por tal evento es que solicita ser declarado como usucapiente sin saber que este puede ser legítimamente tutelado por el hecho de haber inscrito su derecho de propiedad aparente ante tal suceso se le concede dicha petición al haber adquirido su derecho de buena fe habiendo excedido por más del estimado legal que exhorta a fines de solicitar dicho mecanismo legal además de haberlo poseído de manera pública pacífica y continua, además de ello al conocer lo moroso de llevar a cabo un proceso judicial es que decide tramitar dicha usucapión por medio de la vía notarial emplazando por medio de la carta notarial al titular, erróneamente dirigiendo dicho conducto notarial al domicilio materia de prescripción, poniéndose el mismo sujeto la soga al cuello puesto que ello elimina a priori la buena fe con la cual este pudo haber actuado y ello se puede

desacreditar aún más si es que decide tramitar mediante la respectiva medida cautelar de anotación de demanda de la prescripción adquisitiva de dominio planteada ya que estaría demostrando que este si obtuvo conocimiento que una persona atento una posible vulneración a su derecho aparente y como bien se menciona puede verosímilmente desacreditarse la buena fe con la que este actuó al momento de realizar el asiento registral sobre su derecho de adquirir mencionado bien inmueble y cancelarse oportunamente por el anterior propietario legitimado mas ello es amparable simplemente por los supuestos jurídicos aplicados al presente trabajo de investigación, ya que se determina por medio de la doctrina anteriormente señalada que la prescripción adquisitiva o como literalmente es denominada, la usucapión, es una de las formas con las que aquel desee adquirir legítimamente su derecho de propiedad, siendo que aquel que la accione, demostrara que antes de que esta se constituya, no consideraba ningún mecanismo legal efectivo a fin de hacer valer por legitimo su derecho en consecuencia daría paso a argumentar que si antes de que este sujeto pida la prescripción, consideraba que su derecho era ilegítimo, y por deducción excluyente se destaca que otro sujeto si consignaba dicho derecho como legitimo ya que, a no ser que se tratase de un bien de la naturaleza, todo y cada uno de los bienes ya sea bien mueble o inmueble debe ser considerado como acreencia de un respectivo titular propietario, valga la redundancia, y en defecto de este es que un sujeto solicitara correspondientemente dicho derecho mediante un título que lo nombre como el legítimo propietario de dicho bien, y en acreditación de ello se tiene los respectivos y litigiosos debates formulados por los tratadistas del derecho con lo que respecta al tenedor y el propietario, o si el bien es debidamente llamado cosa “res” o sobre la traditio y entre otros cuestionamiento relevantes que en esta oportunidad no son resaltantes del tema en cuestión.

Por otro lado, la Resolución del Tribunal Registral que menciona que la prescripción adquisitiva notarial como bien debe de ser llamada, es aplicable siempre y cuando se cumplan con presupuestos exigidos por determinados dispositivos legales mencionados en dicha cita siendo que a falta de estos pueden ser materia de observación y por ende no llegar a concretarse la inscripción de la prescripción adquisitiva notarial solicitada

MECANISMOS DE PROTECCIÓN AL TERCERO ACREEDOR DE BUENA FE:

Cabe iniciar este tema haciendo mención, que si bien es cierto existe la posibilidad de que generalmente el tercero registral al constituirse como tal se acoge al amparo brindado por la

Ley, sin embargo, connotaremos la posibilidad de la protección del anterior legítimo propietario quien también realizó todas las diligencias preliminares a la constitución de un tercero registral

Del Tercero y la Buena Fe Registral

Ergo para la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima el cual intervienen como vocal ponente la Señora Távara Martínez en el recurso de apelación de la Resolución N° 10, en su fundamento segundo:

Que, en el presente caso, con la Escritura Pública de fojas 6, se acredita la compraventa que realizó la Municipalidad Distrital de Lurín a favor del demandante don Fernando Farfán Cárdenas; debiendo precisarse que al no ser obligatorio en nuestro sistema Jurídico la anotación de tal hecho en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble para perfeccionar dicho Acto Jurídico, sino tan solo el consenso, conforme lo establece el artículo 1352° del Código Civil que expresa que: “Los contratos se perfeccionan por el consentimiento de las partes, excepto aquellos que, además, deben observar la forma señalada por la ley bajo sanción de nulidad”. En ese sentido, la falta de tal registro no constituye argumento válido para cuestionar la titularidad del bien. (Compraventa: falta de registro no consta como argumento válido para cuestionar la titularidad del bien, 2008, Fundamento Segundo)

En referencia a la Buena Fe Registral entre autores que tratan en distintas obras dicho tema tenemos a Guevara, R. (s. f.) nos dice que: Aunque no de manera pacífica, incluso entre nosotros, podemos distinguir la llamada buena fe objetiva y la buena fe subjetiva. La primera de ellas está referida a la confianza que el adquirente deposita en lo publicado por el Registro y contrata en base a la titularidad divulgada registralmente. Sin embargo, la buena fe que se exige es la subjetiva, es decir, el estado psicológico de ignorar la existencia de inexactitud en lo revelado o publicado por el Registro, concretamente en la titularidad. (p. 8)

Asimismo, para Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima en su fundamento segundo nos dice que:

[...] en principio, cabe resaltar que el fundamento del principio de fe pública registral, regalado en el artículo dos mil catorce del Código Civil, radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen terceros y que se hayan producido confiados en el contenido del Registro para lo cual la ley

reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales[...] (Fe Pública Registral: fundamento, 2007, pág. fundamento segundo)

En cuanto a la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima sobre el expediente N° 462-2008 de fecha 03 de julio del 2008 en cuanto a la apelación contra la sentencia emitida en la Resolución N° 10 se expresa en su FUNDAMENTO SÉPTIMO que al caso de autos también le es aplicable la protección que brinda el artículo 2014 del Código Civil que consagra el Principio de la Fe Pública Registral:

“[...] El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”; en consecuencia, la codemandada [...] celebró el contrato de mutuo con garantía hipotecaria al amparo del principio de la fe que da el Registro Público. (Tercero Registral, 2008, pág. fundamento séptimo)

Cabe precisar que al amparo de la Sentencia de vista que confirma la Resolución N° 10 expedida por la Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia el día 13 de octubre del 2008 el Fundamento Segundo y subsiguientes nos mencionan que “[...] al amparo del Artículo 923° del Código Civil preceptúa que “la Propiedad es el poder Jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien”,

Asimismo, para Mendoza, G. (2013-2014) en el Anuario de Investigación del Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica menciona que:

[...] esto se genera al distinguir la autoridad o el ente (participantes - plano estático) que brinda la publicidad respecto del efecto (confianza) que genera en los sujetos que tienen un acercamiento con la información publicitada (terceros - plano dinámico). Así pues, dicha confianza será un elemento del cual se desprenda la buena fe. En este sentido, no son iguales la fe pública y la buena fe, ya que esta se puede abordar como un estado psicológico de creencia o diligencia; en cambio, en el plano estático, la fe pública se puede abordar como «atestación calificada» (Couture 1954: 24), toda vez que los funcionarios o a quienes se les ha delegado funciones públicas «hacen fe» de que lo que han presenciado consta en el documento. O, en el plano dinámico, como confianza generada por la publicidad.” (p. 85)

Sin mayor análisis, para efectos de la presente tesis, el “tercero registra” es aquella persona que adquiere un bien inmueble de quien aparecía en el Registro, e inscribe su derecho en el

Registro Público, entonces cuando se presente un conflicto sobre ese mismo bien con otra persona que alega tener derecho, se convierte en tercero registral.

Como esencia, se debe entender que el tercero registral no debe ser parte en la relación jurídica a quien opone su derecho.

Como sostiene García, (2003); la pervivencia del concepto tercero registral supone dos cosas. Por un lado, la existencia de un derecho cuya titularidad corresponde al tercero registral. Por otro lado, que al margen de aquel derecho y en colisión al mismo existe un derecho distinto, derivado de una relación jurídica de la cual el tercero registral no ha sido parte (p.57). Dicho de otro modo, para tener la calidad de tercero registral, por un lado, se debe ser titular de un derecho, y, por otro lado, debe existir pretensión o amenaza de oponer el mismo a otro derecho.

En este sentido, el tercero registral está amparado por diversos principios y una de ellas es el principio de oponibilidad de lo inscrito, como resulta de su propio enunciado, es la existencia y contraposición de dos derechos. Uno, inscrito (el que se opone) y el otro, no inscrito (al que se enfrenta). El tercero registral debe ser parte en la relación jurídica específicamente inscrita.

En esta línea Delgado, 2000 sostiene, “el tercero registral es tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que confrontan su derecho, y registral en la medida que su derecho esté inscrito”. (p29)

En consideración a estas definiciones el tercero registral estaría protegido por tener su derecho inscrito frente al que no lo inscribió en aplicación de los principios de buena fe registral, oponibilidad de lo inscrito, prioridad, legitimidad y publicidad. Estos principios se aplican básicamente cuando hay concurrencia de acreedores sobre el mismo bien, el sistema prefiere al que inscribe su derecho primero, pero esto no es pacífico cuando, se opone este derecho a un poseedor del mismo bien que cumple con todos los requisitos legales para adquirir por prescripción adquisitiva, ante este conflicto, vemos debilitado las garantías de seguridad jurídica que brinda el registro público, porque será preferido al prescribiente porque no existe norma que lo limite. Por cierto, criterio que no compartimos en tanto la prevalencia de este último debe darse en función a determinadas regla, y no solo por su categoría.

Sin dejar de lado nuestra jurisprudencia considero pertinente citar como antecedente una de tantas que se han emitido, lo cual es necesario para ver las decisiones judiciales y su incidencia en la práctica: Casación N° 2676-2003- Arequipa, de 24 de agosto del 2004, publicado en El Peruano el 31 de enero del 2005. Que trata sobre Tercería de Propiedad, emitido por Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de Justicia-Dialogo con la Jurisprudencia.

De manera concreta, el contenido de esta jurisprudencia trata sobre: “(i) que la sola concurrencia de la voluntad de enajenar un inmueble con documento cierto hace al acreedor propietario de él, la inscripción en el Registro es meramente declarativo, (ii) que, el artículo 2014, se refiere a los derechos adquiridos por terceros de buena fe y a título oneroso supuesto distinto de la medida cautelar trabada, (iii) que, asimismo el principio de prioridad se aplica cuando se trata de derechos inscritos de la misma naturaleza, en tal sentido, dicho principio no rige cuando se trata de derechos de distinta naturaleza, por lo que prevalece el derecho real aun no haya sido inscrito.

Bajo este criterio la decisión de la Corte Suprema, es la de declarar infundada el recurso de casación, no casaron, dejando así en desmedro el derecho de crédito.

Como podemos apreciar en esta casación se vulnera diversos principios y derechos, empezando por el derecho a la tutela jurisdiccional efectivo, ya que el embargo en forma de inscripción es una manifestación de esta, que no tiene protección frente al derecho real no inscrito. Según la casación no se aplican los principios registrales como si estos no pertenecieran al derecho civil, no se toma en cuenta la buena fe del embargante, la publicidad del derecho, la legitimidad de la información registral, ninguna casación toma en cuenta la inseguridad jurídica que conlleva estas decisiones, situación que evidencia una gran problemática que debe ser resuelto de inmediato.

Ahora para tratar nuestro segundo supuesto, considero pertinente citar pocos de los autores que han tratado esta eventual problemática que se presenta.

El conflicto de derechos de propiedad que veremos tiene posiciones divergentes que también ponen en desmedro la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles.

Del Planteamiento del Artículo 2014°, 2017° y 2018° del Código Civil

En principio resaltamos que el derecho registral es una institución jurídica con base en sus principios que ha sido una creación legal más eficaz en la actualidad, pues permite brindar información exacta a todos los ciudadanos para realizar el tráfico económico inmobiliario “seguro” jurídicamente.

En este sentido, el Derecho Registral como refiere Gonzales G, (2008) es el conjunto de principios normas que estudia la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través del sistema de publicidad legal que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de intereses económicos. (González, 2008)

Bajo este criterio, esta institución nace por una necesidad social la cual es otorgar la seguridad de un derecho inscrito con función de publicidad legal de carácter absoluto y con efectos oponibles frente a todos los terceros.

Asimismo, Molinario (como se cita en Atilio Cornejo, 1994) sostiene que el Derecho Registral es: “[...]el conjunto de principios y normas que [regulan] los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas [...]” (p.52)

Bajo esta perspectiva, se puede colegir que el derecho registral comprende todos los principios que pretende garantizar la seguridad de todos los derechos que ingresan al Registro, para facilitar el conocimiento de las situaciones jurídicas.

Así, como afirma Messineo (como se cita en Gonzales G, 2008) nos menciona lo siguiente; La idea de Registro nace con la necesidad de proteger la transmisión de los predios, y la razón de la política legislativa que la justifica se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, pues ello simplemente paralizaría el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario de las cargas que sufre)(p. 121).

Por tanto, como dijimos en algún momento, la sociedad siempre tuvo necesidad de que su derecho este seguro, la vida social está lleno de relaciones interpersonales y ello implica las posibles enajenaciones clandestinas de bienes o derechos, cualquier momento uno podría ser sorprendido sin imaginarlo.

Siguiendo a (GONZALES G, 2008), menciona que:

“[...]la trascendencia del derecho registral; Se encuentra en dar publicidad a determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad y eso debe ser catalogado como materia de derecho privado por tratarse de situaciones de vida civil [...] por tanto el Derecho Registral es Derecho Privado, en tanto cumple con las mismas finalidades que este, cuáles son, eliminar la incertidumbre en la contratación inmobiliaria, tutelar a los terceros y proteger la buena fe”(p. 59) .

En un sentido amplio, podemos decir que los Registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica o material, recepciona e inscribe derechos.

Entonces, como sostiene (Gonzales G, 2008), el Registro es una institución creada para dar respuesta a las apremiantes necesidades de facilitación del tráfico patrimonial, de certidumbre en la titularidad de los derechos y de estabilidad en la circulación de la riqueza, por lo que se debe entender como una figura de seguridad justa, y no solo un instituto de mera seguridad vaciado de contenido o sin finalidades valiosas. (p. 67)

En estas líneas, se considera al Derecho registral como una parte del Derecho Civil, más subjetivamente por el autor relativo, como derecho privado, puesto que ello es a efectos de que el derecho registral brinda la publicidad de los instrumentos materia de inscripción que como bien lo menciona el autor, son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, tutelando de esa manera, los derechos subjetivos por medio de la publicidad legal de la vida Ínter partes.

Entonces, no cabe duda, de que el derecho registral sea aplicable para todos los casos, sin distinción de la naturaleza del derecho. En efecto, el Registro debe entenderse como un instituto de paz jurídica, de estabilidad social, de tranquilidad ciudadana en el ámbito patrimonial, pero lo más importante es que se encuentra inspirado en la tutela de las conductas leales y honestas, en la protección de terceros de buena fe y en la evitación de fraudes.

Por otro lado si como menciona la doctrina el registro subyace con el efecto de proteger la transmisión de los predios, no es imprescindible señalar que este también busca impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a los terceros adquirentes, puesto que solo brinda importancia a los terceros y no como necesariamente debe de ser correcto, es decir a los legítimos propietarios que por alguna razón justificable deciden abandonar el bien inmueble y por dicha causa es que el tercero aprovecha su situación para adquirir tal bien inmueble

Del Anterior Legítimo Propietario y su protección ante el tercero registral

Siendo que este es el meollo de la problemática que versa el presente tema de investigación, cabe precisar cuál es el más efectivo mecanismo de protección ante la defensa del tercero registral por medio de la Fe Publica como principio Registral, siendo que este anterior titular se ve vulnerado en cuanto a su derecho de propiedad por dicho tercero lo que deviene en un desperfecto jurídico, en toda razón critica que depare la investigación se evidencia de distintos prismas la vulneración del anterior titular del predio que será cedido por el aparente derecho del tercero registral si es que se ampara en su supuesta buena fe.

Y es que el Séptimo Pleno Casatorio Civil amparándose en la inaplicabilidad de la regulación registral por mandato del legislador nos brinda una posible solución a la protección que el propietario legitimado pueda buscar, puesto que dicha jurisprudencia nos menciona que:

[..]Es necesario recordar que el artículo 2022 del Código Civil establece en su segundo párrafo que el conflicto entre dos derechos de distinta naturaleza (real y personal) no se dilucida con la aplicación del principio de prioridad registral (según el cual se prefiere el derecho inscrito primero en el registro), sino con la aplicación de las disposiciones del derecho común, esto es, teniendo en cuenta la fecha de nacimiento de los derechos enfrentados (p.60).

Asimismo, la Constitución Política del Perú (como se cita en Arias M. O, s.f) nos detalla que:

“El art. 70° se dispone que el derecho de propiedad es inviolable y garantizado por el Estado, pero debe ejercerse con en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Y se precisa que a nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio (p.07).

En ese orden de ideas es que citando al mencionado autor nos expresa que: “[...] la necesidad del ejercicio de la propiedad debe realizarse en armonía con el bien común, y dentro de los límites de la ley. Y es de observar que la usucapión no está considerada constitucionalmente como una forma de ser privado de la propiedad” (p.07).

Ante esas tabulas mencionada por los autores y por la jurisprudencia debidamente adjuntada al presente trabajo de investigación es que se considera relevante enfatizar que si bien es cierto el sujeto que adquiere un bien inmueble lo hace con el fin de habitar y constituirse como propietario dentro de determinado bien y no es probable determinar que uno adquiere un bien inmueble con el fin de perjudicar a alguien y es en base a tal fundamento que se consagra en vigencia la ley N° 30313 y en agradecimiento los terceros registrales cometen en cuanto a la vulneración del derecho de propiedad muchos más fraudes inmobiliarios que en cuanto antes de esa ley se podría considerar, sin embargo cabe señalar que dicha ley tampoco se creó para tal fin siendo que lo que buscaba era brindar la protección a quien obra de buena fe sin embargo como reiteradas veces se mencionó busca la protección de la apariencia del derecho de propiedad y no lo concreto puesto que si los considerandos del Séptimo Pleno Casatorio Civil es admirada como una jurisprudencia impune de incoherencias y una vez habiendo acreditado la importancia vital con la cual esta se consagra, es que se menciona que lo mencionado no puede ser dejado de lado y solo considerarse cuando el juez cree que es conveniente emplear dicho fundamento puesto que si para una deuda importante y crediticia como lo es el embargo y el cual es inscrito en los registros públicos es evaluado en base a las reglas del derecho común, cabe cuestionarse el fundamento y el motivo por el cual los órganos jurisdiccionales no pueden basarse en la consideración de la discrecionalidad con la que nace un derecho, puede aludirse a responder tal cuestionamiento en base al diligente accionar del tercero registral, sin embargo acaso no es diligente el banco que inscribe su deuda que objeta el embargo de un bien, siendo la vital diferencia entre estos en que en el embargo es un derecho concreto y no aparente como en el caso de la buena fe con el cual se constituye el tercero registral y es que al no poder probarse la pura buena fe con la que este obra, se digna la procedencia de la defensa hacia a este a comparación del embargo inscrito, acaso es que el embargo inscrito debe también basarse en un derecho materia de apariencia para que también pueda ser debidamente defendido, o porque es que en este singular caso se determina la correcta aplicación del derecho común y no en el caso del derecho del tercero registral al ser defendido por el

artículo 2022° referido a la diferencia del nacimiento del derecho en caso de oponibilidad de derechos.

A) De la Acción Reivindicatoria

Dentro de la vasta doctrina jurisprudencial que se encuentra resuelta hasta la fecha en el Perú, se tiene primordialmente lo resuelto en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de Loreto en la Casación N° 1734-2007-Loreto, de fecha del 07.04.2008, la cual contempla en su Octavo considerando lo siguiente:

[...]la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio; por ella se reclama no solo la propiedad, sino también la posesión, la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya [...] (p. 04).

Por consiguiente, se tiene que el reconocido civilista Gonzales, (2013) menciona acerca de la acción reivindicatoria lo siguiente:

[...] la reivindicatoria puede enfrentar, tanto a sujetos con título, como a un sujeto con título frente a un mero poseedor. En cualquiera de las dos hipótesis, el juez se encuentra legitimado para decidir cuál de los dos contendientes es el verus dominus [...] (p. 03).

Que de lo expuesto anteriormente cabe agregar que de lo sustentado en el considerando Tercero de la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia en la Casación N° 3436-2000-Lambayeque se precisa que: “[...] El bien que se pretende reivindicar debe ser determinado, por consiguiente, identificable, ya que este elemento en sí constituye el fondo de la controversia que garantiza el otorgamiento de la tutela jurisdiccional efectiva [...]” (p. 04).

De lo anteriormente citado se puede menoscabar que la acción Reivindicatoria es aquel derecho real por excelencia, tal y como lo menciona la sentencia de casación anteriormente mencionada, sin embargo para que se llegue a su debida comisión y procedencia es que se requiere necesariamente del cumplimiento de determinados requisitos, los cuales si bien es cierto no son contemplados expresamente la norma, ergo sí la jurisprudencia, pero ello no es suficiente para el conocimiento de tales presupuestos, ya que como bien se dio a conocer, uno de los requisitos es que tanto se acredite que se es propietario legítimo de un bien inmueble, así como que es necesario determinarse que el sujeto que está poseyendo a la fecha de la mencionada acción no se encuentre legitimado a ejercer determinado derecho, y

adyacente a ello se tiene que el sujeto accionante debe de especificar que el bien materia de reivindicación es el mismo que viene siendo poseído ilegítimamente, puesto que si bien no se cumple con tales presupuestos procesales para la procedencia de la acción reivindicatoria, acarrea como consecuencia que el juez no dará a lugar, a dicho derecho de propiedad alegado.

Asimismo se acredita por medio de la cita textual realizada a líneas del civilista Gonzales, G. que si bien el juez es el que se encontrara facultado para poder elegir entre el mejor derecho de propiedad de los que aleguen tener dicho derecho, ello en razonabilidad de los elementos de convicción que este reunirá a través de los medios probatorios que se le sean acreditados, en efecto podrán ser los mismos mecanismos de defensa que estos empleen los que lleguen a determinar en un momento si es que o bien el tercero registral o el anterior propietario legitimado sin embargo cabe precisar que no es lo mismo determinar el mejor derecho de propiedad como solicitar la restitución del bien por medio del mecanismo de la Acción Reivindicatoria, ya que por este solo es necesario acreditar que se tiene el derecho de propiedad y por medio de un examen dentro de un proceso jurisdiccional es que se determina fehacientemente, además de ello se debe considerar y acreditar que el sujeto que viene poseyendo el bien inmueble posee el mismo bien inmueble que se solicita restituir en ese sentido, se puede destacar que en el mejor derecho de propiedad, no es requisito sine quanon acreditar que se viene poseyendo el bien ya que ambos son propietarios sin embargo en cuanto al mejor derecho es aquel que se determinara como el que tenga derecho sobre el mencionado bien inmueble, sin embargo cabe precisar que de acuerdo a las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil se tiene que por un total de 70 votos se concluye que el pleno Jurisdiccional Nacional Civil adopta por mayoría acordar, con respecto a si es que en un proceso de reivindicación se puede discutir y evaluar el mejor derecho de propiedad, lo siguiente:

“[...] en un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación [...]” (p. 09).

Sin embargo por ello es que se puede desprender que el anterior propietario legitimado puede discutir su mejor derecho de propiedad frente al derecho del tercero registral, ya que la Ley ni mucho menos la norma sustantiva precisa nada al respecto sin embargo es que gracias a la jurisprudencia se puede considerar estudiar y analizar el mejor derecho de propiedad entre

demandante y demandado de un proceso de reivindicación, en consecuencia lo que aportan los jueces que consideraron el tema en debate por parte de la comisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil llegaron a tal acuerdo debido a que es una solución práctica a fin de evitar tediosos y morosos procesos, ya que ante la postura aceptada, es que se propuso ante tal, la oportunidad de apertura un nuevo proceso jurisdiccional a fin de absolver el mejor derecho de propiedad deslindado al juez que vele por el tema de la reivindicación a la improcedencia hasta el momento en que se determine si es que este tiene o no el mejor derecho de propiedad, ergo ello no podría ser amparado, ya que la propuesta aceptada, es al que más seguridad brinda al momento de determinar el mejor derecho de propiedad en un proceso de reivindicación, ergo esta puede manifestarse en un mismo proceso y ante un mismo juez ya que el emplazado si es que consta de un título que avale su propiedad debe de acreditarla dentro del proceso y al Juez que tiene conocimiento del proceso de reivindicación ya que así se evitara hacer un nuevo reexamen de la validez del título de propiedad que acredita el solicitante de la reivindicación.

B) De la Cancelación y del Asiento registral

En el siguiente apartado por tratarse de asuntos netamente registrales es que se ha considerado pertinente citar jurisprudencia registral, con respecto al tema en cuestión, de los cuales se tiene que la Resolución del Tribunal Registral N° 1092-2010-SUNARP-TR-L, de fecha 23.07.2010 la cual manifiesta expresamente en el cuarto párrafo de su cuarto considerando que:

[...] La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. [...] (p. 04).

A ello se le aúne la Resolución del Tribunal registral N° 349-2014-SUNARP-TR-L, de fecha 21.02.2014 el cual manifiesta en el sexto párrafo de su quinto considerando lo siguiente:

la regla general es que la cancelación de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional. Por lo tanto, para proceder a cancelar un asiento registral por inexistencia del acto causal o de la rogatoria al amparo del artículo 95 del RGRP, es preciso que el Registrador se remita al título archivado correspondiente y concluya que el mismo no

contiene el acto o actos publicitados a través del correspondiente asiento registral; o, que alguno de los actos inscritos si bien se encuentra contenido en el título archivado respectivo, no haya sido materia de rogación. [...] (p. 06).

En ese orden de ideas el Artículo N° 16 de la Síntesis Informativa de la Biblioteca de la Academia de la Magistratura de fecha 28.10.2016, sobre la cancelación de asiento registral menciona:

Al interponer una pretensión de reivindicación en sede judicial y, a la vez, una que verse sobre la cancelación del asiento registral de la partida electrónica, a esta última le alcanzarán los efectos inherentes del derecho de propiedad. En este caso no le será aplicable la prescripción extintiva, por revestir la misma naturaleza que la acción reivindicatoria (p. 11/18)

De lo expuesto anteriormente cabe señalar que como bien lo señala la resolución N°349-2014-SUNARP-TR-L la cancelación de asiento registral, debe de ser planteada como pretensión ante el juez

De la Ley N° 30313 y el Fraude Inmobiliario

Una de las resoluciones citadas con anterioridad menciona a la Ley N°30313 puesto que es la que responde a la RTR. N° 427-2010-SUNARP-TR-L, especificando que:

“La referida ley presenta aspectos relativos al trámite de la prescripción adquisitiva de dominio señalando que el mismo se efectuara exclusivamente ante el notario de la provincia donde se ubica el inmueble, verificándose el cumplimiento de los requisitos establecidos en el primer párrafo del artículo 950° del Código Civil de acuerdo con el trámite que detalla la misma norma” (p.03)

Y por otro lado Meneses G, A. (2016) menciona que dicha ley:

En un primer momento [...] estableció la nulidad de pleno derecho de las actuaciones notariales cuando los bienes estuvieran ubicados fuera de la provincia en la que ejercía funciones el notario. Si bien esta modificación se realizó para frenar los constantes fraudes inmobiliarios que se habían y venían produciendo, puesto que se falsificaban escrituras de transferencia de propiedad en provincias distintas de donde se encontraba ubicado el bien, también lo es que esta solución generó graves problemas en el tráfico comercial, dado que para formalizar la compraventa de un bien se debía acudir al notario de la provincia de donde se ubicaba el mismo. (p.01)

Sin embargo, Morales H, R. (2015) con respeto a la fe pública registral y su inutilidad en cuanto a la Ley 30313 detalla que, [...] la Inscripción no convalida los actos que sean nulos

o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes [Tercer párrafo del artículo 2013° del CC modificado por la Primera Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30313]. (p.03)

En ese orden ideas se cita la teoría planteada por Anaya, J. (2015) el cual manifiesta sobre la referida Ley que:

“[...]En líneas generales la Ley N° 30313 tiene como objetivos centrales enfrentar y desincentivar la suplantación de identidad de los contratantes en los instrumentos públicos y la falsificación de documentos presentados en los procedimientos de inscripción registral [...]” (p. 16).

Siendo en ese orden de ideas que la vigencia de la mencionada ley resulta reiteradas veces contradictorio y no es razón justificable el supuesto de que con el transcurso del tiempo esta ley se podrá llegar a adecuar con la realidad puesto que las ley no entran en vigencia para tal situación sino que estas entran en tal vigencia por el hecho de que son adecuadas a la realidad, es decir esta circunstancia es la causa por la que entra en vigencia una norma con rango de Ley y no es viceversa, siendo ello factible para el legislador puesto que su aplicación debe ser entendible y por ende capaz de resolver las posibles y dilemáticas consultas que el tratador del derecho se pueda plantear sin embargo en esta ley se pudo evidenciar una excepción a este deleitable supuesto debido a que doctrinarios cuestionan si su vigencia muestra una razón evidente que la justifique, ya que al entrar en vigencia esta necesita de un estudio riguroso.

1.2.1. Marco Histórico:

Los Registros Públicos fueron creados mediante Ley con fecha 02 de enero del 1888 bajo el gobierno de Andrés Avelino Cáceres. Se crea el registro de la propiedad inmueble como una dependencia de la corte Suprema de Justicia.

El 18 de junio del 1980 mediante el Decreto Ley N° 23095 se dicta la Ley Organiza de la Oficina Nacional de Registros Públicos – ONARP, mediante la cual se concede la calidad de persona jurídica de derecho público interno con autonomía administrativa y económica, conservando la misma naturaleza de organismo Público Descentralizado vinculado a la Presidencia de la República, conforme lo dispuso el Decreto Ley N° 17532 con fecha de vigencia el 25 de marzo del 1969.

Con esta ley se definió como supervisor de las resoluciones emitidas por la ONARP al Tribunal Registral el cual estaba conformado por tres vocales de la Corte Superior de Justicia.

El 12 de junio del 1981 se pone en vigencia el Decreto Legislativo N° 119 con el cual entra en vigencia la Ley Orgánica de los Registros Públicos y Ley de la Oficina Nacional de Los Registros Públicos – ONARP, con el cual se establece que los Registros Públicos se constituyen en un organismo Público Descentralizado del Sector Justicia y establece sus funciones a la comisión Facultativa por el Tribunal Registral.

Es consecuencia de todas los avances normativos que se fueron desarrollando en el transcurso de la época, que con fecha 14 de Octubre del 1994, mediante la Ley N°26366, se crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, regulada por su estatuto aprobado mediante Decreto Supremo N° 04-95-JUS, con la finalidad de mantener preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función registral en todo el país, orientado a la especialización simplificación integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran; constituyéndose así el ente rector y normativo del sistema de registros en el Perú;

1.2.2. Marco Filosófico del Tercero registral:

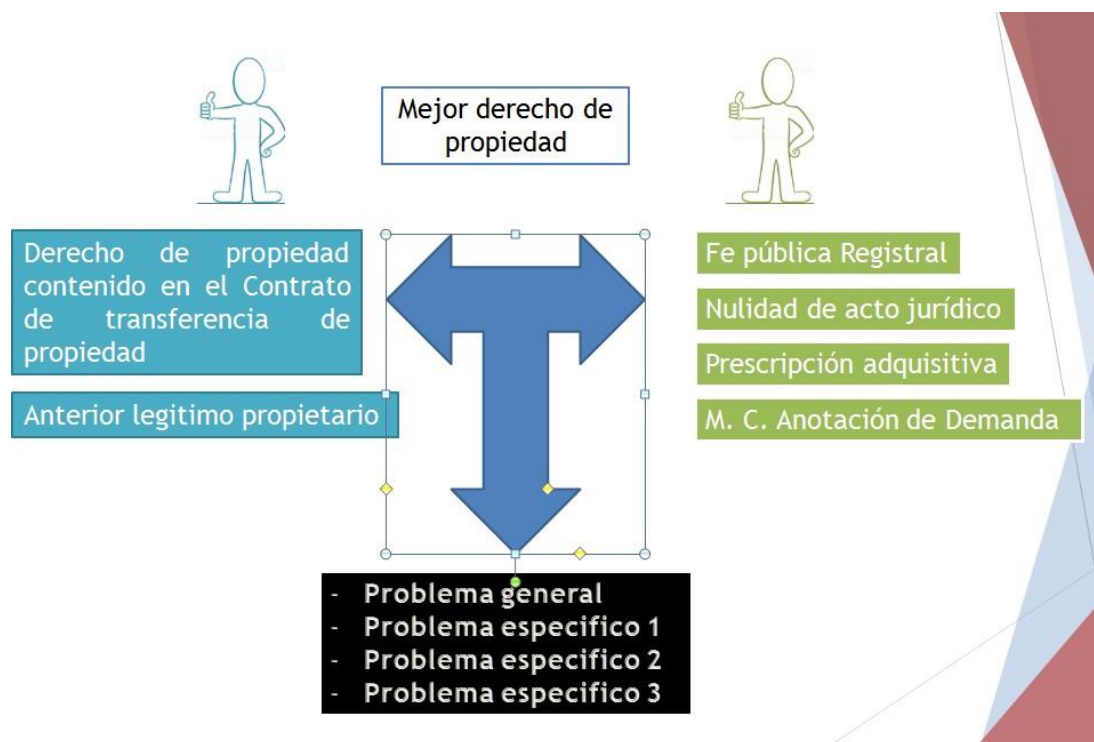
Se presupone que los derechos que deben ser inscritos en los Registros Públicos serán convalidados como ciertos, en consecuencia, ratificando dicho argumento, si lo que se entiende por medio del tercero registral es inscribir un determinado derecho de propiedad en argumentos de una mera presunción de buena fe, ello se debe a que si bien es entendible que en la actividad habitual de una persona no se encuentra pendiente conocer que es lo que un sujeto inscribe o no, ergo puede evidenciarse la incertidumbre de la seguridad jurídica que esta institución (Registros Públicos) nos pueda brindar.

Sin embargo, lo que críticamente analiza en líneas de Álvarez Caperochipi (como se cita en Becerra, 2016) alega lo siguiente:

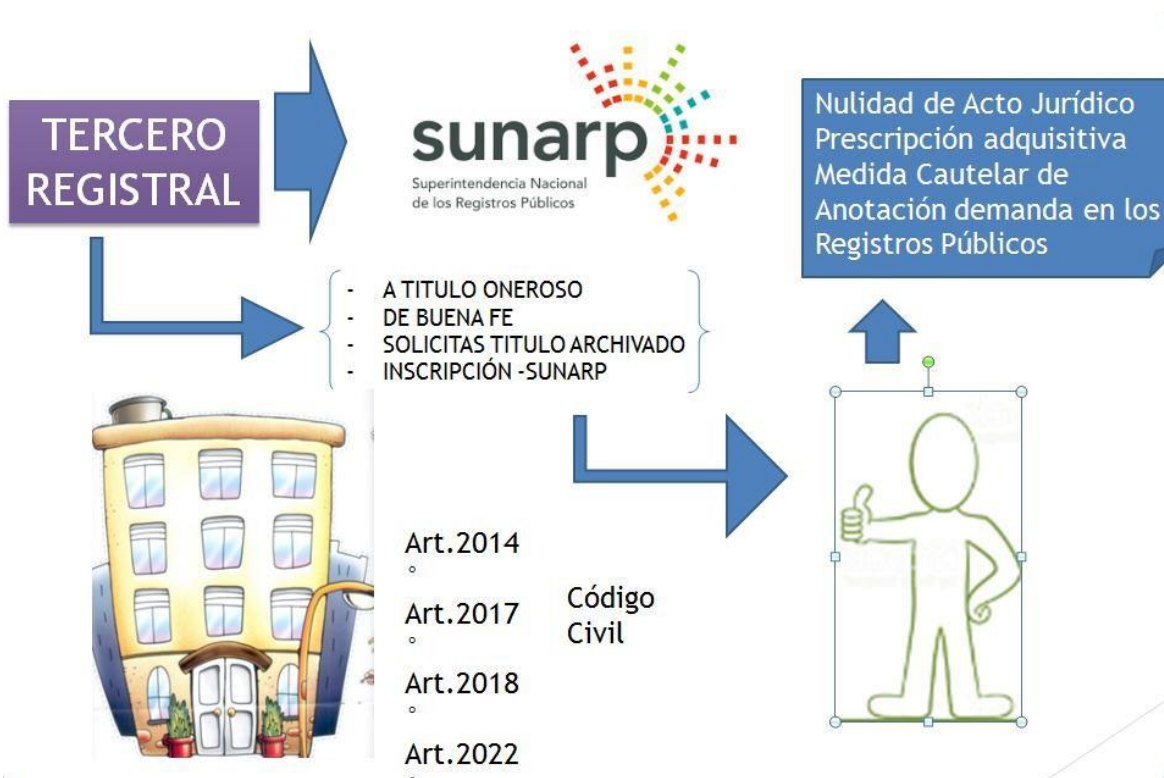
La protección de la apariencia es un principio básico para erradicar la violencia y garantizar la paz social, (;) la posesión y el registro dan seguridad, elasticidad y rapidez al tráfico económico que no puede detenerse en investigaciones minuciosas; la moral jurídica es una moral resultativa que, por ello mismo, no puede atender sino apariencias; y en derecho la realidad es siempre inseparable de su prueba. (p.24)

Y de ello se puede desprender que, el autor considera que la apariencia por el simple hecho de encontrarse en los Registros Públicos debe ser considerado derecho y no como se piensa que el derecho es lo que debe de registrarse, sino que lo que se inscribe se vuelve derecho, responde al siguiente supuesto, en el cual la justificación de inscribir la presunción que exige la ley al tercero registral para constituirse como tal en los Registros Públicos, es consecuencia de garantizar la erradicación de conflictos y llegar a la paz social dejando de lado los rigurosos estudios e investigaciones que procuran la prevalencia de lo cierto.

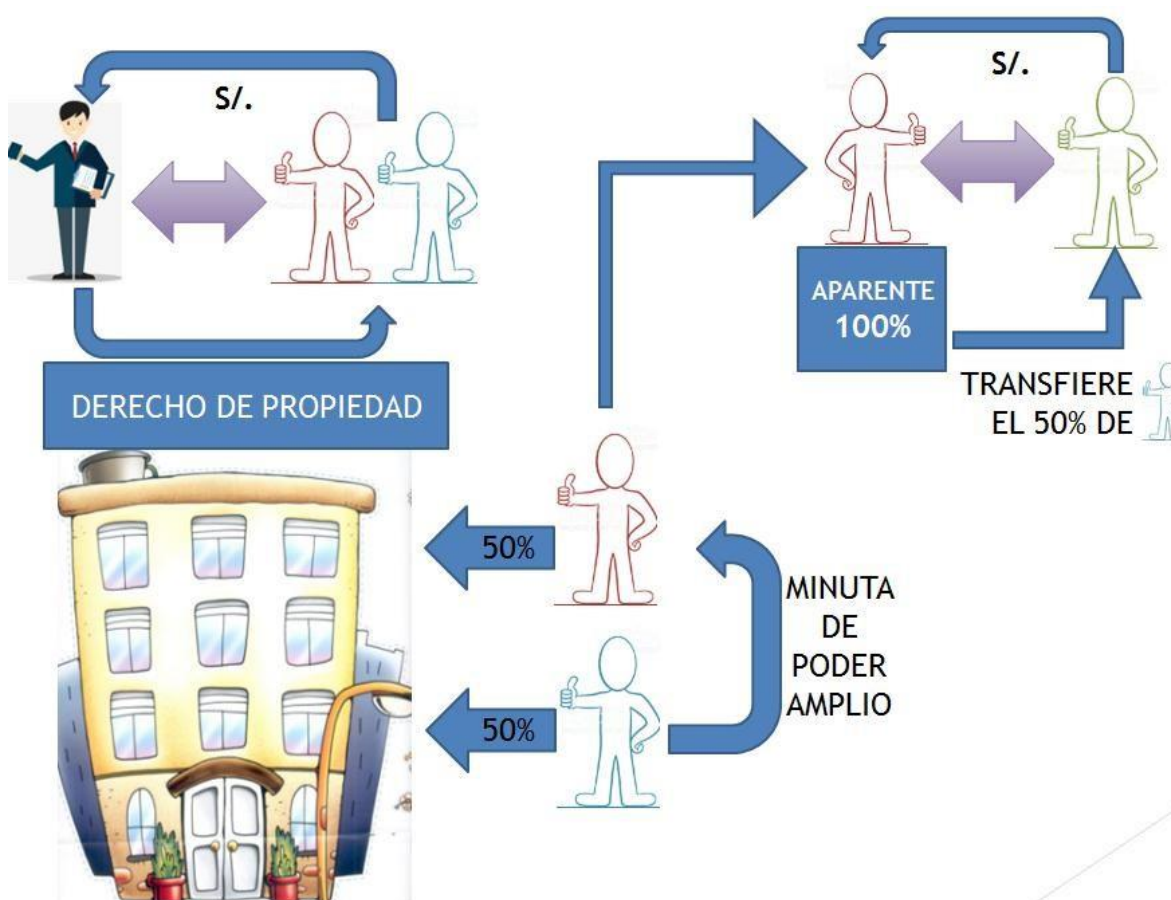
1.2.3. Marco Conceptual:



Categoría 1. Medida Cautelar De Anotación de la Demanda en los Registros Públicos:



Categoría 2. Mecanismos de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe:



Derecho de propiedad. - es la facultad conferida por ley a un sujeto con el fin de poder poseer el bien, así mismo poder trasladar de su esfera de dominio a otra, como también satisfacer su derecho mediante la reivindicación de un determinado bien inmueble.

Acto Jurídico. - Es el suceso y acción acontecida en la realidad el cual lleva dicha denominación por acarrear consecuencias y efectos jurídicos a la misma persona que celebran dicho acto jurídico, o a terceros ajenos a esta

Tercero Registral. - es aquel sujeto que, de buena fe, adquiere a título oneroso, un derecho de propiedad de un determinado bien inmueble, de quien en los registros figura facultado para hacerlo, para luego inscribirlo en los Registros Públicos

Anterior Legítimo Propietario. - Aquel sujeto vulnerado en su derecho de propiedad por otro, que viene ejerciendo mediante la apariencia de tal derecho solo por estar inscrito en los Registros Públicos.

Fe Pública Registral. - es aquel principio registral con el cual se pretende amparar los derechos de aquellos terceros que los adquirieron mediante algún negocio jurídico que lo acredite habiéndose confiado del título que valía en la institución de los Registros Públicos

1.3. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Problema General:

¿Cuál es el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos?

Problema Específico1:

¿Cómo se puede prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar?

Problema Específico2:

¿Se aplicará determinadamente el principio de la fe pública registral, si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar?

Problema Específico3: ¿Será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2017° y 2018° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos?

1.4. JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

Justificación Teórica:

La Justificación en el presente trabajo de investigación, esta avocada en señalar la pertinencia del mismo, su valor teórico, su implicancia práctica, su utilidad metodológica, su relevancia social y jurídica; en tanto la justificación (Arias, 1999, p. 13).

Mi trabajo de investigación se justifica de forma teórica, porque está orientado en analizar la relevancia jurídica social, Por ello resulta inquietante indagar cual es el mecanismo de protección más efectivo que puede emplear un propietario debidamente legitimado frente al Tercero que adquiere de buena fe un derecho real de propiedad de un bien inmueble producto de la venta de bien Ajeno.

La presente investigación toma como fundamento teórico la problemática que radica en que si la medida cautelar de Anotación de la demanda en los Registros Públicos será un efectivo mecanismo de protección de un Tercero que ha adquirido de buena fe un derecho real de propiedad de bien inmueble producto de la venta de Bien ajeno

Así mismo, el trabajo contribuirá a plantear alternativas para que el anterior propietario legitimado a efectos de hacer valer su derecho de propiedad frente al tercero de buena fe, que haya adquirido un derecho de propiedad de bien inmueble producto de la venta de bien ajeno no se encuentre totalmente desprotegido toda vez que existe en si legislación y normatividad pertinente que no regulan de una debida manera tal situación jurídica, ni mucho menos su protección.

Justificación Práctica:

La justificación práctica del presente trabajo de investigación, está orientada en comprobar los supuestos, a través de las doctrinas que ayuden a adecuar por lo que se deberá interceder a profesionales y autoridades especialistas en la materia. Todo ello se podrá lograr utilizando los instrumentos de investigación como lo es la entrevista.

Este trabajo es de suma importancia toda vez que muchas veces se vulneran derechos fundamentales como lo es el derecho a la propiedad, el cual se encuentra regulado en el Artículo 70° de la Constitución política del Perú, y es por ello que este trabajo de investigación cobra una importancia vital.

Justificación metodológica:

Este trabajo presentado se realiza mediante enfoque cualitativo, ello alude a que se desarrollara un análisis exhaustivo de las fuentes documentales. Asimismo, se realizará entrevistas a los expertos en la materia Civil, Registral y Procesal Civil, así también en parte se invoca al Derecho Constitucional. También dichas entrevistas se realizarán a los abogados litigantes toda vez que ellos forman parte del sistema Jurisdiccional la metodología empleada se espera, sea útil para guiar futuros trabajos de investigación dirigidas en la rama del derecho. Asimismo, se espera que este trabajo sea utilizado como un modelo a seguir, y en su fondo sea utilizada como algún antecedente o punto de partida para una nueva investigación sobre la Tercería Registral, Apariencia Jurídica, la Efectividad de la tutela Cautelar o los Principios Registrales entre otros

1.5. SUPUESTOS U OBJETIVOS DE TRABAJO

1.5.1. Objetivos. - Dentro de este apartado conservamos la idea de Sampieri, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2004) los cuales mencionan acerca del objetivo lo siguiente:

[...]Con unas investigaciones se busca, ante todo, contribuir a resolver un problema en especial; en tal caso, debe mencionarse cuál es ese problema y de qué manera se piensa que el estudio ayudará a resolverlo. [...] (p. 70)

Y es en base a lo expuesto que nuestros objetivos responden a la finalidad con la cual se concreta el presente trabajo de investigación, y de ello obtenemos que:

Objetivo General:

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018

Objetivo Específico 1:

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar.

Objetivo Específico 2:

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar.

Objetivo Específico 3:

Especificar la relevancia de la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

1.5.2. Supuestos jurídicos: Dentro de este apartado conservamos la idea de Sampieri, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2004) los cuales mencionan acerca del supuesto lo siguiente:

[...] Respecto de la forma de abordar un fenómeno, ya sea cualitativa o cuantitativamente, existe un debate muy antiguo que, no obstante, no llega a una solución satisfactoria. Algunos investigadores consideran tales enfoques como modelos separados, pues se basan en supuestos muy diferentes acerca de cómo funciona el mundo [...] (p. 134)

Y es en base a lo expuesto en la referida cita que se procede a exponer los objetivos de la siguiente manera:

Supuesto General:

Ante el planteamiento del mencionado problema general como solución se entiende que, los autores defendían la postura de que el anterior legítimo propietario podría recaer en la situación de convertirse en usucapiente, y poder adquirir la propiedad al haber habitado el bien inmueble de manera pacífica pública y continua, esta se puede solicitar mediante la vía Notarial, pero viendo ello más como un mecanismo de defensa ante la protección del tercero registral sin embargo ello no implica que esta medida desesperada del propietario anteriormente legitimado de combatir la vulneración de su derecho mediante la prescripción adquisitiva de dominio ya sea por la vía notarial o judicial, es considerada como la solución más eficaz para el anterior titular del predio.

Supuesto Específico 1:

No se podría determinar si existirá alguna manera de que se evite el fraude toda vez que si bien existe una ley que regule su forma de evitarla esta es direccionada realmente a que se impulse cada vez más el fraude inmobiliario toda vez que el tercero registral es el amparado y no el derecho de propiedad como debe de ser realmente, sin embargo, se espera desvirtuar lo supuesto con los resultados destacados de los instrumentos utilizados en la presente investigación.

Supuesto Específico 2:

El sujeto que se constituye como tercero registral, y acciona en un proceso cautelar, presupone de per sé que este conoce del vicio constituido en el vínculo precedente, siendo que la buena fe deja de ser presunta en dicho tercero toda vez que con la formulación de la medida cautelar se demuestra su cognoscibilidad y estaría desprotegido por parte de la Fe Pública Registral

Supuesto Específico 3:

No es relevante la interpretación, así como la aplicación, de los artículos en cuestión, toda vez que pierden su valor si son usados por el tercero registral cuando este se constituye en solicitante de una medida cautelar.

=====

METODOS

II. METODOS

2.1. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

El diseño del desarrollo del presente trabajo de investigación es teoría fundamentada por ser la más adecuada e idónea para poder extraer la información en el campo geográfico determinado, puesto que según Strauss y Corbin, (como se cita en Paramo, s.f.) : La Teoría Fundamentada es empleada de manera más esencial en el ámbito de las ciencias sociales, como lo es el Derecho, sin embargo dentro del mencionado entorno debe de existir un fenómeno carente de fundamentos, que en consecuencia puedan orientar a que la investigación de esta, genere teorías que se consideren suficientes para su solución.(p. X)

En ese sentido a lo que refiere la cita del presente autor, es que un diseño de investigación del tipo cualitativo, está dirigido a estudiar una situación a fines de fundamentar una teoría que pueda a brindarle una posible solución a dicho fenómeno, siendo requisito para tal diseño de investigación que dicho fenómeno se plasme dentro de las ciencias sociales.

Tipo de Investigación. -

La presente investigación de tesis, se basa en una investigación de tipo básica – teórica, ya que se describe la realidad de los hechos, por lo que en este proceso se recolecta, analiza y vincula datos cualitativos dentro el campo de estudio para responder al planteamiento del problema.

Asimismo, como se mencionó anteriormente, el tipo de investigación responde a ser Básica - Teórico, ya que el tipo de estudio se encuentra sustentado en razón de las entrevistas que deberán realizarse a expertos tanto del área registral y judicial para que en base a sus apreciaciones se pueda responder a los supuestos planteados; de la misma manera el de estudio también encuentra su sustento en los análisis requeridos a expedientes de los juzgados civiles, así como a las resoluciones del tribunal registral, de los plenos jurisprudenciales, entre otros.

Y es que en ese orden de ideas considera Sampieri, R. Fernández, C. y Baptista, P. (2004) el diseño se circunscribe simple y llanamente a brindar parámetros al investigador de sus posibles

logros y objetivos siendo que estos deben llegar a vincularse con el supuesto formulado por el investigador. (p. 128).

Entonces de lo parafraseado anteriormente, se deduce que el diseño de investigación es aquella que se realiza sin manipular deliberadamente variables, con respecto al tipo de Investigación Cualitativa, ya que este tipo de investigación se encuentra detenidamente direccionada más a la observación de fenómenos, los cuales ocurren en la realidad y estos luego de detenida observación pasaran a su respectivo análisis, Sin embargo nos retenemos a alegar que también guarda relación a una investigación de diseño transversal toda vez que mi investigación trata de vincular entre dos variables siendo una dependiente a la otra, la cual la primera es denominada medida cautelar de anotación de demanda en Registros Públicos ya que la restante se encuentra vinculada a esta como si fuese una medida para la protección del propietario legitimado frente al Tercero Registral, así mismo dicha investigación tomara lugar en el distrito de Los Olivos determinando entrevista a varios conocedores de mi problema y que versan en él como si fuese su doctrina a aplicar.

2.2. MÉTODOS DE MUESTREO:

El estudiante investigador, considera que el método de muestreo aplicable al presente trabajo de investigación, corresponde al No Probabilístico puesto que la presente investigación es de tipo cualitativa, siendo que es labor primordial del investigador de seleccionar y determinar una muestra específica, en base a sus conocimientos y criterios adoptados en el desarrollo de su investigación, siendo determinadamente la muestra seleccionada en general especialistas respecto al tema (abogados, asesores legales de Notarias, Registros Públicos, así también catedráticos universitarios, entre otros estudiosos) de la rama civil patrimonial del derecho, recolectando a través de estos, la información por medio del instrumento empleado (entrevista).

Escenario de Estudio:

El escenario de estudios identificado por el investigador en el presente estudio considero relevante plantearlo dentro del sector Lima Norte, específicamente en el Distrito de Los Olivos, analizando la información oportunamente brindada por especialistas y expertos del tema civil patrimonial con referencia taxativa al derecho de propiedad, cuestionando la vulneración del

titular de mencionado derecho por la protección que se le brinda a un aparente propietario por adquirir el bien de propiedad del mencionado titular, de buena fe solo al haber diligentemente inscrito su derecho contenido en una minuta de contrato compraventa elevado a Escritura Pública para consecuentemente ser inscrito en los Registros Públicos - SUNARP, siendo que tales agentes a los cuales se les aplicara los determinados instrumentos responderán la realidad planteada en mi escenario del fenómeno estudiado.

Caracterización de los Sujetos:

En la caracterización de los sujetos que forman parte de la presente investigación se me ha permitido encontrar diversas características de formación personal e intelectual, siendo muy útil la información para obtener de propia fuente las opiniones de las personas especializadas y abogados especializados en derecho notarial, registral, procesal civil, derecho civil, para cuyo efecto se aplica al presente trabajo de investigación la técnica de la entrevista a las siguientes personas:

Los abogados. -

En donde ellos con su experiencia nos brindaran alcances para tener un estudio claro de lo que está ocurriendo en Lima Norte con respecto a la vulneración del derecho de propiedad frente a la protección del tercero registral en los registros públicos mediante la fe pública registral.

Asistentes Legales de Registradores y Notarios. –

Especialistas en materia de derecho notarial y Registral, los cuales vienen manteniendo un vínculo tan cercano al ámbito de los registros y notarios y pueden auxiliar a la materia que se versa en el fenómeno objeto de investigación.

Catedráticos Universitarios. -

Siendo estos jurisconsultos que brindan latente doctrina en sus cátedras dictadas en sus salones de clases es indispensable la entrevistas a especializados en la materia civil de dicha particularidad.

ITEM	ENTREVISTADO	CARGO
1°	Gilmer Marrufo Aguilar	Ex Gerente registral SUNARP (Zona Registral N° XV – Lima, y actual docente catedrático de la Facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte en el curso curricular de Derecho Concursal, Notarial y Registral
2°	Leónidas Jacinto Reyna	Ex Geógrafo del Personal de Catastro de Lima de la unidad Registral ubicado en el 8vo piso del primer edificio Administrativo de la Zona Registral N° IX - Sede Lima Oficina Registral de Lima– Sede Principal en la Av. Rebagliati N° 561 – Jesús María por 4 años
3°	Rafael Landa Claros	Juez del Primer (1°) Juzgado de Trabajo Transitorio de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte – Independencia - Sede Rufino Macedo
4°	Alfredo León Hernández	Coordinador de la Dirección de la Biblioteca del Colegio de Abogados de Lima- Abogado Laboralista y Procesalista Civil y Laboral
5°	Cesar A. Segura Carranza	Abogado colegiado por el Colegio de Abogados de Lima con Registro de CAL N°37221
6°	Francis S. Viterbo Ángeles	Abogado colegiado por el Colegio de Abogados de Lima con Registro de CAL N°52787
7°	Gilberto Mendoza del Maestro	Magister tratadista y doctrinario capacitado e instruido por la Universidad Nacional Mayor de San Marcos con mención en Derecho Constitucional y Derechos Humanos, actualmente docente a tiempo completo de la Facultad de Derecho en la Universidad Pontificia Universidad Católica del Perú, en el área de Acto Jurídico (Derecho Privado II), Derecho de las obligaciones, Contratos y Metodología de la Investigación.

8°	Cesar A. Ayllon Valdivia	Jurisconsulto y catedrático de mi alma mater en la que vengo cursando estudios; es un doctrinario altamente capacitado por la Universidad Privada pontificia Universidad católica del Perú adquiriendo maestría sobre derecho civil en la misma entidad adquiriendo conocimientos los cuales son aplicados en su labor como catedrático de la Universidad Cesar Vallejo
9°	Walter Diaz Zegarra	Presidente de la Primera (1°) Sala Especializada en lo Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima Norte –Independencia– Sede Central
10°	Rosa E. Echevarría Infantes	Asesora Legal en el Área de Asesoría Empresarial y Legal de la Empresa Grupo Innova Homes Inmobiliaria S.A.C

Plan de Análisis o Trayectoria Metodológica

Siendo pertinente para tal apartado metodológico mencionar que, para efectos de continuar con el desarrollo del presente estudio, es que se ha proyectado que a las personas especializadas a las cuales se ha dirigido la precitada entrevista, se les ha entrevistado en base al diseño de investigación adoptado, el cual corresponde a la Teoría Fundamentada, siendo por tal motivo que se ha empleado el Método Inductivo, para poder recolectar la información en forma oportuna y adecuada

2.3. RIGOR CIENTIFICO

La presente investigación se ha desarrollado en base a la investigación científica, teniendo un esquema de tesis de enfoque cualitativo siguiendo rigurosamente las exigencias de la entidad universitaria, cumpliendo con las disposiciones vigentes consideradas en el Registro de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, sin embargo se optó por trabajar y desarrollar la misma desde un enfoque predominantemente cualitativo en razón de la exigencia en la formulación de problemas en fundamentos del fenómeno que se asiste en la realidad tal como lo es desprotección del propietario legitimado que no inscribió diligentemente su derecho en los registros públicos frente a la protección del tercero registral que si inscribe su derecho aparente.

Asimismo, se ha desarrollado el citado respetando normas internacionales de cita y referencia para las fuentes consultadas, siendo la forma de citado: APA - AMERICA PSYCOLOGICAL ASSOCIATION igualmente se seguirá la misma forma en el desarrollo bibliográfico.

Teniendo en cuenta que es indispensable la validez y confiabilidad en las técnicas e instrumentos de recolección de datos ya que nos permitirá evaluar las categorías, donde se seleccionó una técnica que aportará para el procesamiento estadístico la cual se dará a mención.

Para su validez se recurrió a docentes expertos en la materia donde manifestaron su total colaboración en el procedimiento de la matriz operacional. El cual verificaron los ítems e indicadores planteados, así como también la problemática general, objetivos e hipótesis en cual mediante sus conocimientos y recomendaciones validaron el contenido de la investigación. A si mismo mencionaron la gran importancia de conocer los derechos que versan en el presente trabajo de investigación y como estos actúan ante las diversas problemáticas de su asociación generando controversias respecto a ley del derecho de propiedad.

Posteriormente para seguir con el desarrollo del estudio me dirigí a indagar en cuanto a la práctica empleada por los registradores de Sunarp en sus debidas y analizadas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, brindándome información pertinente y relevante para los fines con los que fue realizada la presente investigación en cuestión.

Es relevante enfatizar que la recolección de los datos presentados en el adjunto es fehacientemente cierta, y constancia de ello se acreditan las firmas y sellos de los especialistas a los cuales validaron los instrumentos –entrevistas, siendo sus aportes de vital sustento en el presente trabajo de investigación que contribuyen un aporte a la realidad problemática planteada

Validación:

la validación de los instrumentos empleados en el desarrollo del presente estudio se llevó a cabo gracias a la colaboración de los expertos mencionados en la siguiente tabla consiguientemente brindando al investigador las mínimas correcciones y observaciones que en su debida oportunidad fueron subsanadas, la validación de los mencionados instrumentos- entrevistas fue realizada por los siguientes expertos:

ESPECIALISTA	CARGO E INSTITUCIÓN DONDE LABORA	ESPECIALIDAD	GUIA DE ANALISIS DOCUM.	GUIA DE ENTREVISTA
Mg.: Esaú Vargas Huamán	Coordinador de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte	Metodológico	95%	95%
Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa	Director del Área de Investigación de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo- Lima Norte	Temático	95%	95%
Dr. Mariano Rodolfo Salas Quispe	Docente de Derecho Bancario y de Seguros de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte	Temático	95%	95%
PROMEDIO:			95%	95%

Debiendo tener en claro que al haberse anexado en la mencionada validación de instrumentos los validadores sustentaron el promedio de su valoración en los documentos mencionados puesto que en el caso de la validación realizada por el Mg. Esaú Vargas Huamán, este enfatizo el hecho de que los Registros Públicos sea una institución Pública, y observo el hecho de que esta sea mencionada en el presente trabajo de investigación con el indebido uso de minúsculas, una vez habiendo subsanado dicha observación es que se prosiguió con el desarrollo de la mencionada investigación asimismo en el caso de la validación solicitada a el Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa este acoto que en cuanto a la pregunta N° 09 no era necesario objetar si la ley N° 30313 tenía un fundamento jurídico amparado en el principio de la fe pública registral puesto que dicha ley para que haya adquirido radica de un fundamento jurídico, sin embargo lo que estrictamente debía consultarse es si mencionada ley estaba considerada en base al principio de la fe pública registral, y es lo que se siguió, mas es menester precisar que se entrevistó al Dr. Cesar Arturo Ayllon Valdivia, especificándole lo acotado por el Dr. Rodríguez Figueroa

Confiabilidad:

para determinar la confiabilidad de los sujetos que validaron los instrumentos empleados en el desarrollo de la presente investigación es imprescindible remitirnos al cargo y labor que estos desempeñan en la actualidad siendo por una parte el Mg. Esaú Vargas Huaman además de

docente de Derecho Constitucional General; y Derecho Constitucional y Derechos Humanos, sin embargo a la actualidad este, es Coordinador de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte, y para poder validar los análisis documentales es que solicito una de las copias de los mencionados análisis resaltando su labor y validación del mencionado instrumento en el desarrollo de la investigación.

Asimismo el Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa siendo Director del Área de Investigación de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo- Lima Norte, dedico unos valioso minutos de su tiempo para poder validar tanto la entrevista y observando la pregunta detallada anteriormente, como los análisis de datos obtenidas a través de documentos relevantes como lo son las resoluciones del tribunal registral así como el séptimo pleno jurisdiccional entre otros, no acotando ningún tipo de observación más que el mencionado con respecto a la pregunta N° 09.

Otro relevante agente validador de nuestros instrumentos fue el Docente a Tiempo parcial dictando catedra sobre Derecho Bancario y Seguros el Dr. Mariano Rodolfo Salas Quispe, el cual se refirió al tema de nuestros instrumentos estando conforme con las observaciones brindadas por los anteriores validadores y solo procedió a promediar su porcentaje y afirmar la guía de validación de los mencionados instrumentos

2.4. ANÁLISIS CUALITATIVO DE LOS DATOS

Técnicas de recolección de datos: En el presente trabajo de investigación se construyó en base a la recopilación de datos obtenidos de estudiosos y agentes prácticos del derecho, por lo cual la unidad de análisis está basada en, teorías, aportes y artículos jurídicos anteriormente estudiados donde se nos brindará una mayor solidificación en los supuestos planteados para su comprobación.

Teniendo en cuenta que es indispensable la validez y confiabilidad en las técnicas e instrumentos de recolección de datos ya que nos permitirá evaluar las categorías, donde se seleccionó una técnica que aportará para el procesamiento estadístico la cual se dará a mención.

Para su validez se recurrió a docentes expertos en la materia donde manifestaron su total colaboración en el procedimiento de la matriz operacional. El cual verificaron los ítems e indicadores planteados, así como también la problemática general, objetivos e hipótesis en cual mediante sus conocimientos y recomendaciones validaron el contenido de la investigación.

A si mismo mencionaron la gran importancia de conocer los derechos que versan en el presente trabajo de investigación y como estos actúan ante las diversas problemáticas de su asociación generando controversias respecto a ley del derecho de propiedad.

Posteriormente para seguir con el desarrollo del estudio me dirigí a indagar en cuanto a la práctica empleada por los registradores de Sunarp en sus debidas y analizadas resoluciones emitidas por el Tribunal Registral, brindándome información pertinente y relevante para los fines con los que fue realizada la presente investigación en cuestión.

Por tanto, las técnicas e instrumentos de recolección de datos que se usaron, nos reflejaran los alcances que determinaran las conclusiones del presente trabajo de estudio. Esto proporcionara como instrumento confiable a los resultados obtenidos.

Estas técnicas permitirán observar, recolectar, ordenar, graficar y corroborar la información y los datos a efectos de comprobar las hipótesis planteadas. De la misma manera en razón de ellos se podrán elaborar sistemas de clasificación, análisis y correlación de datos; son las siguientes:

Análisis de Fuente Documental. –

Corresponde la revisión de todos los datos, e información sistematizada para elaborar el contenido de esta investigación.

Análisis de Fuente Normativa. -

Corresponde analizar también con mayor detalle los artículos pertinentes como los artículos, 2014°, 2017°, 2022°, del Código Civil peruano del año 1984.

Así como se menciona doctrina nacional pertinente y concordante con la teoría relacionada al tema es que se plantea pertinente la realización de citas de doctrina extranjera ya sea de tesis como de libros

Entrevistas a Especialistas. -

Las entrevistas tendrán modelos distintos, enfocados a cada una de las ramas en las cuales ejercen función los entrevistados. Se realizarán 3 entrevistas a registradores del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, y a Jueces Especializados en lo Civil del distrito Judicial de Lima Norte

Las entrevistas realizadas a cada uno de los conocedores pertinentes en la materia serán realizadas a través de las distintas ramas en las que estos puedan ejercer su campo de materia realizando entrevistas a registradores interesados en la materia sobre el registro de propiedad inmueble.

2.5. ASPECTOS ETICOS

Que tal y como se mencionó en el apartado de Rigor Científico, la información obtenida, los sujetos de estudio, los especialistas y expertos encuestados, como los documentos analizados, siguiendo rigurosamente las exigencias de la entidad universitaria, cumpliendo con las disposiciones vigentes consideradas en el Registro de Grados y Títulos de la Universidad Cesar Vallejo, asimismo cabe precisar que la información obtenida de los expertos en la materia fue llevado de una debida manera y que lo expuesto por ellos se presenta en el trabajo de investigación sin modificar, suprimir y/o adicionar información a lo detallado por los entrevistados, sin embargo ello es interpretado puesto que lo que se busca es dar respuesta al problema de investigación planteado, (en consecuencia, los datos obtenidos son fidedignos) y algunas de las encuestas no cuentan con una persona específica puesto que ello es a efectos de poder salvaguardar la identidad de la persona, sin embargo en un contexto muy aparte se hace hincapié lo que se mencionó en su debida oportunidad en el rigor científico puesto que se ha desarrollado el citado respetando normas internacionales de cita y referencia para las fuentes consultadas, siendo la forma de citado: APA - AMERICA PSYCOLOGICAL ASSOCIATION igualmente se seguirá la misma forma en el desarrollo bibliográfico.

DESCRIPCION DE RESULTADOS

III. DESCRIPCION DE RESULTADOS

3.1. Descripción de Guía de Entrevistas

Siguiendo los aspectos metodológicos de mi investigación se determina que mi población se manifiesta en los Expedientes Judiciales y Resoluciones que se versen al respecto al amparo del tercero registral o bien por el propietario mediante la acción reivindicatoria, asimismo se evidencia en la presente investigación una Muestra diez (10) Resoluciones del Tribunal Registral, que traten el aspecto de la afectación en el derecho de propiedad de los sujetos antes referidos así también se tiene como muestra a las entrevistas a los especialistas los cuales serán tabuladas al respecto de tales resoluciones, en ese orden de ideas se precisa que la técnica de muestreo realiza a través de la Teoría Fundamentada puesto que la presente investigación se destina a analizar interpretar fundamentar y argumentar las resoluciones del Tribunal Registral que se mencionaron anteriormente a fines de crear una teoría posible de dar solución a los problemas propuestos en el presente trabajo de investigación.

En consecuencia, el investigador pasara a exponer los datos brindados por los entrevistados con el fin de lograr una teoría sustentada en responder y a determinar mis objetivos planteados justificando el hecho de seguir un diseño de investigación de tipo Teoría Fundamentada el cual según Strauss y Corbin, (como se cita en Paramo, s.f.): es empleada de manera más esencial en el ámbito de las ciencias sociales, como lo es el Derecho, sin embargo dentro del mencionado entorno debe de existir un fenómeno carente de fundamentos, que en consecuencia puedan orientar a que la investigación de esta, genere teorías que se consideren suficientes para su solución.(p. X)

Siendo la particularidad esencial de los resultados el hecho de que estos se propongan con el único fin de demostrar que las entrevistas realizadas están destinadas a responder y a determinar mis objetivos.

Como Objetivo General en la presente investigación se busca Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida

cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018.

La pregunta N° 01 **¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?**, fue respondida por los entrevistados especialistas de la siguiente manera:

Con respecto al efectivo mecanismo de protección hacia el Tercero Registral, se tiene que de los diez (10) entrevistados, solo el Dr. Ayllón (2018) menciona que en el derecho registral no debería de existir una efectiva protección al tercero registral, puesto que en el Perú el sistema registral es no constitutivo.

Por otro lado, de los nueve (09) entrevistados restantes, cinco (05) (el Dr. Segura (2018), Dr. León(2018), Dr. Jacinto(2018), Dr. Mendoza(2018) y el Dr. Marrufo(2018)) mencionan que el tercero registral encuentra amparo desde el momento en que este inscribe su derecho en los registros públicos, por haberse conferido tal consecuencia jurídica en la ley.

En ese orden de ideas de los cuatro (04) faltantes con respecto a dicho tema es que solo dos (02) el Dr. Viterbo(2018) y la Dra. Echevarría(2018), hacen mención que, el tercero registral puede hacer empleo de lo que en la actualidad se denomina el bloqueo registral o la alerta registral, así también si el tercero viene ocupando en el caso de haber habitado de manera pública, pacífica y continua durante 10 años la prescripción adquisitiva, así también puede solicitar el saneamiento por evicción sin embargo el tercero al conocer previamente el problema existente deja de ser constituido como tercero registral

Por último, los dos (02) entrevistados restantes, el Dr. Zegarra(2018) y el Dr. Landa, (2018) hacen referencia a instituciones civiles que puedan hacerse empleo para poder darse a cabo la efectiva protección del tercero registral siendo por parte de esta la tercería de Propiedad, en un posible caso, así como la prescripción adquisitiva o usucapión.

- Al respecto se debe precisar que la mayoría de entrevistados se inclinan hacia la teoría de que el simple hecho de que el sujeto se apersona e inscriba su derecho en SUNARP, además de cumplir con los requisitos exigidos por la Ley son los mecanismos que amparan al Tercero, ya

que al constituirse como tercero registral este se puede defender por el principio de la Fe Publica Registral. Ergo lo que se menciona es concordante a lo prescrito por el Código Civil en su Artículo 2014° ya que este consagra en otras palabras el principio de la fe Publica Registral, al prescribir los requisitos para que un sujeto se pueda constituir como u tercero registral

La pregunta N° 02 **¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) Con respecto a la relevancia que acarrea la medida cautelar de anotación de demanda en el tema del tercero registral de los diez (10) entrevistados, tres (03) el Dr. Ayllon, (2018) Dr. Zegarra(2018) y el Dr. Marrufo(2018) mencionan que en el derecho registral no es relevante la aplicación de la medida cautelar de anotación de demanda en los Registros públicos debido a que en el Perú el sistema registral es no constitutivo.
 - b) Por otro lado, de los siete (07) especialistas entrevistados, cinco (05) precisan y están de acuerdo (el Dr. Segura (2018), el Dr. Francis(2018), Dr. Mendoza(2018), Dr. Landa (2018), y el Dr. León (2018)) al referirse que la medida cautelar de anotación de demanda desde la perspectiva del anterior propietario legitimado radica a que el tercero no pueda tener la posibilidad de transferir el bien inmueble a la esfera de dominio de otro agente capaz, siendo que no es necesario que el tercero registral use o emplee una medida cautelar porque su principal protección lo encuentra en los registros.
 - c) Por último, los dos (02) especialistas restantes, Dra. Echevarría (2018) y Dr. Jacinto (2018) hacen empleo de su derecho a reservarse de contestar la pregunta materia de absolución.
- En ese orden de ideas se puede apreciar que los entrevistados especialistas respecto al tema precisan que la importancia y relevancia de la medida cautelar de Anotación de demanda es siempre y cuando sea empleada por el anterior propietario legitimado y no por el tercero registral ya que este se encuentra previamente protegido por el principio de la Fe Publica Registral. Y lo que el tercero registral trate con el planteamiento de la solicitud cautelar es que se pueda garantizar la indisponibilidad puesto que dicho predio es materia de un futuro conflicto, ya sea considera por el tema del mejor derecho de propiedad, o por el tema de la reivindicación e

incluso por el mejor derecho de propiedad pero como se analizo en las resoluciones del Tribunal registral, se puede conjuntamente al momento de solicitar la Cancelación del Asiento registral, solicitar accesoriamente la restitución del bien por medio de la reivindicación, sin embargo ello solo se propone siempre y cuando que el proceso de cancelación del asiento registral sea llevado en un proceso judicial, y no sea una solicitud de cancelación por falsificación o suplantación ya que estas causales por medio de la Ley 30313, puede tramitarse administrativamente.

La pregunta N° 03 **¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) Con respecto a la regulación del fraude inmobiliario de modo adecuado, o de evidencia de vacíos legales se tiene que ocho (08) de los diez (10) entrevistados consideran por unanimidad que existe un vacío legal en cuanto a la regulación del fraude inmobiliario.
- Siendo que Ayllon (2018) detalló que este presenta vacíos legales debido a que el Sistema de Transferencia tiene actuales contradicciones por ejemplo el artículo 949° vs 1135° y 2014°,
- En ese orden de ideas el Dr. Marrufo (2018) manifestó, que la simple ley no es a ciencia cierta el mecanismo mas eficaz para poder combatir el fraude inmobiliario, a pesar de habersele denominado como una ley anti fraude inmobiliario,
- En concordancia a ello la Dra. Echevarría (2018) precisa que la Ley a pesar de no tener mucha entrada en vigencia, tiene un carácter normativo innovativo, que busca censurar el fraude, aunque ello no llega a concretarse es una buena iniciativa que debe de fortalecerse
- Asimismo, el Dr. Mendoza (2018), define a la Ley como aquella que trata la modificación de los Artículos 2014° y 2013° del Código Civil, así como la precisión del trámite administrativo de la cancelación de asiento registral en dos supuestos, sin embargo, agrega que ello no es suficiente cuando se desea abarcar la solución a un problema tan inmenso como la erradicación del fraude inmobiliario en el Perú,

- En ese sentido es que el Dr. Landa (2018) señala que el Derecho esta incluso antes de la concepción de la Norma, (ley 30313) y que la ley específicamente no cumple como debe de ser sus objetivos, y en base a ello es que este precisa que la Ley no erradica en lo absoluto el fraude inmobiliario,
 - El Dr. Zegarra (2018) precisa que la Ley 30313 se encuentra regulando actualmente actuaciones registrales que el derecho le compete y que en su debido momento son de necesaria aplicación, sin embargo, considera que el carácter anti fraudulento carece en el aspecto analítico de dicha norma con rango de ley;
 - El Dr. León (2018) precisa sencillamente que la ley no elimina el fraude inmobiliario, y que al respecto dicho tema es muy amplio como para eliminarse simplemente con la vigencia de una sola norma y que es necesario para llegar a dicho efecto además del compromiso de los que se dediquen a la “circulación” de bienes inmuebles a realizar contratos físicos validos y que sus efectos tengan la misma validez para que el registro no se revista de dudas e incertidumbres
 - En ese sentido el Dr. Jacinto (2018) preciso que la Ley es muy precisa como para eliminar por completo al fraude inmobiliario, y si anteriormente se sufría por solo pensar que la traditio era materia de fraude, ahora los registros, entonces en un futuro no existirá seguridad en las transferencias de bienes inmuebles
- b) Por otro lado, el Dr. Segura (2018) y el Dr. Viterbo. (2018) consideran que el fraude inmobiliario es causado la mayoría de veces al propietario legitimado por parte de los terceros registrales aprovechándose de la situación que estos conocieron, y en consecuencia el propietario puede alegar el fraude inmobiliario así como la anotación de demanda y la prescripción adquisitiva cursando carta notarial al titular que se encuentre en los Registros Públicos; y por último el Dr. León (2018). precisa que no es suficiente los esfuerzos que se están realizando hasta el día de hoy con respecto a la regulación del fraude inmobiliario.
- De la siguiente pregunta se determina que por parte de los entrevistados se considera que al respecto de la regulación que se le brinda al tema del fraude inmobiliario además de la

posibilidad que se le otorga al legítimo propietario e incluso al tercero registral de poderprever un posible caso de fraude inmobiliario por cualquiera de los mencionados, es decir en un posible caso de fraude por parte del tercero o del propietario, puesto que el derecho es indeterminablemente amplio y en consecuencia no es una regla general la aplicación de la norma sino que este se aplica a la determinada conducta en cuestión, y ello es el fundamento de la posición adoptada por los entrevistados en dicha pregunta.

La pregunta N° 04 **¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) Con respecto al desamparo de la ley 30313 al fraude inmobiliario de los diez (10) entrevistados el Dr. Ayllon (2018) contesta que desconoce acerca de la Ley de Oposición y Cancelación de los Asientos Registrales en casos de suplantación de identidad o falsificación genérica, y la modificatoria del Artículo 2014° del Código civil.
 - b) Con respecto a dicho tema es que de los nueve (09) entrevistados restantes el Dr. Viterbo (2018) menciona que la Ley no desampara totalmente el fraude inmobiliario sino en cierto grado la ampara por sus desperfectos normativos, asimismo no protege al anterior propietario.
 - c) En ese orden de ideas de los ocho (08) entrevistados restantes, cuatro (04) de ellos, tanto el Dr. Mendoza (2018), Dr. Alfredo (2018), Dra. Echevarría (2018) como Dr. Segura (2018)precisan que la Ley N°30313 desampara totalmente al propietario legitimado y este a su vez protege al tercero registral constituido mediante la Buena Fe.
 - d) Mientras que el Dr. Landa (2018), Dr. Zegarra (2018), Dr. Jacinto (2018), Dr. Marrufo (2018) se abstienen su derecho a contestar la referida pregunta.
- En consecuencia, sobre pregunta de descripción, cabe precisar que los entrevistados se encontraban en duda con respecto a la ley y a falta de una interpretación celera solo pasaron a precisar algunos de estos solamente lo que en realidad se aprecia de la Ley lo cual en realidad es que la norma ampara al tercero registral y al no mencionar al anterior propietario legitimado lo desampara sin preámbulos ni interpretación sencilla, sin embargo lo que se demuestra a través

del desarrollo de la referida pregunta que los abogados a pesar de conocer con respecto al tema del tercero registral, desconocen sobre la norma propuesta, a pesar de entenderse que la Ley es pública y de pleno conocimiento hacia la sociedad

Como Objetivo Específico 1 se tiene que se busca delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

La pregunta N° 05 **¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) Con respecto al tema de los diez (10) entrevistados solo el Dr. Ayllon (2018), el Dr. Viterbo (2018), el Dr. Zegarra (2018), asegura que ante tal supuesto en donde existe la discusión entre quien posee el mejor derecho de propiedad, es decir ello se disputa entre el propietario legitimado y el tercero registral, el entrevistado se inclina a prevalecer la protección destinada al anterior propietario por lo prescrito en el Artículo 949° del C.C.
 - b) Por otro lado, el Dr. Segura (2018), el Dr. Landa (2018), el Dr. Marrufo (2018), el Dr. Jacinto (2018), el Dra. Echevarría (2018), Dr. Mendoza (2018), Dr. León (2018) mencionan que en su opinión el que debe conseguir una protección amparado en los preceptos normativos vigentes a la fecha es el tercero, porque el propietario anteriormente legitimado debió de haber reclamado su derecho dentro del tiempo oportuno en el que debió de hacerlo.
- De lo precisado anteriormente es menester precisar que los entrevistados ratifican lo dispuesto en el Artículo 2014, al proteger al sujeto que haya recurrido a los registros públicos por la mera diligencia de inscribir su derecho de propiedad, sin embargo precisan que el anterior propietario tenía la oportunidad de fortalecer su derecho de propiedad, en otras palabras solo precisan que la norma expresa que su protección va a estar referida a proteger al tercero registral, sin embargo no manifiestan ningún mecanismo que pueda proteger al anterior propietario considerando ellos que la vulneración del derecho de propiedad es ocasionado al anterior propietario y no al tercero registral, y no se considera en otras palabras el derecho del propietario a poder reivindicarse el bien o la cosa

La pregunta N° 06 **¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) De los 10 entrevistados el Doctor Ayllon Valdivia (2018) considera que la aplicación del Artículo 949° del Código Civil y entender que los Registros Públicos mantienen un sistema registral declarativo de derechos y no constitutivos es el mejor mecanismo de protección al anterior propietario legitimado
 - b) Por otro lado de los nueve entrevistados el doctor Segura, la Dra. Echevarría (2018), Dr. Landa (2018), Dr. Zegarra (2018), Dr. León (2018), Dr. Marrufo (2018) y Dr. Jacinto (2018) amparando su respuesta en la brindada anteriormente sustenta que el tercero registral es el merecedor de la protección legal y /o por la fe pública registral mas no los propietarios que debieron de haber inscrito y no lo hicieron, atendiendo el hecho de que la inscripción no es un requisito indispensable pero ello si otorga seguridad al que diligentemente lo realice
 - c) En ese orden de ideas con respecto a dicho terma es que el Dr. Viterbo (2018) menciona que la Medida Cautelar de no Innovar a efectos de que no se pueda transferir el bien, y solicitar la cancelación del asiento registral, cartas notariales de desalojo e indemnización
- De lo precisado con anterioridad se manifiesta que los entrevistados solo precisaron su opinión mas no se considera como la más acertada, por una parte hubo un grupo de los entrevistados que se aventuraron a precisar que el anterior propietario legitimado podría emplear la medida cautelar de no innovar y poder emplear la cancelación del asiento registral en la vía jurisdiccional., sin embargo tampoco es la más acertada, puesto que ello en base a la Ley 30313, es al momento en que se solicita la publicación e inscripción del derecho en los Registros, existe un tiempo de plazo para poder oponerse y por ende si es que el sujeto no alega con medios probatorios el pedido de la cancelación de asiento registral, seria desestimada dicha pretensión y por ende no se podría considerar que exista una protección aún, sin embargo mediante la Casación N° 3130-2015-LA LIBERTAD se determina que el anterior propietario legitimado podría sustentar y defenderse ante el tercero registral mediante la reivindicación, y por ende de manera accesoria solicitar la restitución del bien inmueble lo cual a pesar de no considerarse detalladamente en la norma o código sustantivo, mediante la jurisprudencia se puede entender

bien que es el mecanismo de protección aparentemente mas efectivo cuando se habla de la protección al anterior propietario legitimado.

Como Objetivo Específico 2 se tiene la finalidad de evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

La pregunta N° 07 **¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) De los diez entrevistados, el doctor Ayllon (2018) considera que se debe presumir la autorización y la manifestación de voluntad con la cual este adquirió el derecho que viene reclamando, asimismo al habersele transmitido conocimiento a través de conductos notariales, así como las reiteraciones que se le puedan realizar al tercero registral además de las llamadas son un efectivo mecanismo de protección
- b) Por otro lado, de los nueve (09) entrevistados restantes, el doctor Segura (2018) se remite a que el propietario debe entender que el registro además de brindar publicidad a la vez brinda una seguridad jurídica, sin embargo, el nivel de fraude inmobiliario no es algo cuantificable ni objeto de medición
- c) En ese orden de ideas con respecto a dicho tema, de los ocho (08) entrevistados aun no analizados se tiene que el Dr. Viterbo (2018), la dra. Echevarría (2018), el Dr. León (2018), Dr. Landa (2018) y el Dr. Mendoza (2018) precisan que una vez que el propietario haya tomado conocimiento de que el tercero registral tomo posesión este 'puede solicitar jurisdiccionalmente la Nulidad del Acto Jurídico y/o Cancelación del Asiento Registral, asimismo el mejor derecho de propiedad,
- d) Por último, los tres (03) últimos entrevistados mencionan que lo más recomendable es que no exista una regla general que interrelacione a los terceros registrales en el aspecto de los fraudes inmobiliarios dirigidos hacia los propietarios legitimados, sin embargo, de darse el caso lo que pueden realizar es la cancelación del asiento administrativo vía administrativo para reducir el tiempo y la carga procesal del juzgado

La pregunta N° 08 **¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) De la totalidad de las diez 10 entrevistas el Doctor Ayllon (2018) rigurosamente estipula que lo protegido a través de los registros sea una suposición ya sea incluso a través de la medida cautelar de anotación de demanda no sea una protección de los registros públicos de por sí, puesto que es además de problemático llegar a un acuerdo, el conocer el sistema registral declarativo por el cual se versa nuestro sistema registral peruano
- b) Por otro lado, de los nueve (09) entrevistados restantes el doctor Segura (2018), el Dr. Zegarra (2018), el Dr. Landa (2018), el Dr. Marrufo (2018) y el Dr. Jacinto (2018) manifiestan que, si el tema se basa en la defensa del propietario legitimado, a pesar de la protección brindada al tercero registral, consideran generalmente que el registro que a este de protección puede ser desvirtuado por el propietario legitimado, ergo ello en un debido proceso judicial solicitando la nulidad y/o cancelación del asiento registral.
- c) El tercero registral, es amparado la fe pública registral pero este debe de ser desvirtuado mediante las cartas notariales que pueda remitir el propietario legitimado y desvirtuar su buena fe puesto que si bien dicha medida lo ampara lo que se busca es solicitar una posible tutela dirigida hacia el propietario legitimado siempre esta se encuentra fundamentado, solicitando que se le agregue a este en el asiento registral del determinado bien, es lo manifestado por los últimos cuatro entrevistados
- De lo anteriormente detallado se precisa y se evidencia que la mayoría de los entrevistados especialistas se inclinan en la posición que el proceso judicial es la mejor probabilidad y/o mecanismo con el cual puede amparar al anterior propietario legitimado frente a la protección que se le atribuye al anterior propietario legitimado, sin embargo lo que la Ley y la Jurisprudencia analizada alberga amparo, es a la protección que el propietario encuentra adoptada en la Acción Reivindicatoria, y /o en la cancelación del Asiento registral administrativo siempre y cuando, la cancelación verse sobre la falsificación de documentos o suplantación de identidad.

Como objetivo específico 3 se tienen que el investigador tiene la finalidad de Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

La pregunta N° 09 **¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Pública registral?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) De los diez (10) entrevistados El Dr. Jacinto (2018), y la Dra. Echevarría (2018), el Dr. Segura (2018) y el Dr. Zegarra (2018) con respecto al tema en cuestión desconocen si es que la ley 30313 se encuentra amparada en el principio de la fe pública registral más si conocen que es la fe pública registral que protege al tercero registral.
- El primero de ellos precisa que la fe publica registral, ampara al tercero registral por el hecho de registrar su propiedad sobre un determinado bien en los registros y haberlo adquirido de buena fe, lo que se reduce en la imposibilidad del tercero de conocer algún vicio o causal de nulidad a pesar de haber podido solicitar información del título archivado menoscabado en los registros;
- La Dra. Especialista en el área de Asesoría Inmobiliario, la Dra., Echevarría (2018), preciso que el tercero registral se reviste de una garantía el cual lo señala el Artículo 2014° de nuestro código civil, y el código civil lo precisa como aquel que de buena fe inscribe su derecho de propiedad en los registros, será protegido, entonces no existe posibilidad de que otro sujeto pueda vulnerarlo , a no ser que se demuestre que este pudo haber actuado de mala fe lo cual es muy difícil, pero puede darse:
- El Dr. Segura (2018) celeramente preciso que desconoce puntualmente la Ley y en específico cada uno de sus apartados sin embargo su fundamento jurídico es netamente registral y por ende debe de estar amparado en los principios de índole registral dentro de ellos el principio de la fe Publica Registral
- El Dr. Zegarra (2018) taxativamente solo precisa que la Ley regula y modifica a los artículos del código civil no precisa más que solo teoría básica de la cancelación y por ende no se puede predecir ni mucho menos alegar a ciencia cierta que se encuentre amparado en el principio de la Fe Pública registral dicha Ley

- b) Por otro lado, de los cinco (05) entrevistados restantes es que el Dr. Viterbo (2018), Dr. Alfredo (2018), Dr. Landa (2018), Dr. Marrufo (2018) consideran que la ley se acoge al principio de la fe registral sin embargo se acoge al hecho que el propietario también puede actuar de buena fe y acreditar la mala fe con la que actúa el tercero por medio de los conductos notariales, manifiestan a su vez que los terceros registrales no siempre actuaran de buena fe y ante esas ocasiones es que la ley no debe de ser consideradamente rígida y blindar simplemente al tercero registral ya que el anterior propietario a pesar de haber tenido su oportunidad para ejercitar las defensas aun puede por medio de la medida cautelar de no innovar y la acción e mejor derecho de propiedad verificar que el tercero actuó de mala fe
- c) Por último, del entrevistado restante (Dr. Mendoza (2018)) ha de mencionar que se abstuvo de precisar información respecto al tema
- En consecuencia al respecto de la pregunta N° 09, los entrevistados encuentran lógica al no simplemente defender al torero registral ya que como ellos mismo mencionaron no es regla general que es estos actúen siempre de buena fe sin embargo lo manifestado por los especialistas radica en que debe existir también un mecanismo de más rápida accesibilidad para que estos también puedan hacer valer su derecho y desacreditar fehacientemente el derecho de propiedad alegado por el tercero ya que este pudo o no haber actuado de buena fe y lo que se debe demostrar es que el tercero no actuó de mala fe sino que este adquirió el derecho debido a que al solicitar los títulos archivados de estos no se pudo predecir nulidad o vicio alguno de vincularse con el que aparentemente aparecía como propietario y ello es lo que se protege a través de la fe pública registral.

La pregunta N° 10 **¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?**, fue respondida por los entrevistados de la siguiente manera:

- a) De los diez (10) entrevistados solo dos (02), el Dr. Segura (2018) y el Dr. Landa (2018) precisan que los artículos en cuestión plasman la esperanza de que el propietario legitimado pueda atender a que su derecho sea reconocido, pero siempre y cuando lo haga valer dentro de un debido proceso judicial en donde reconozca la garantía del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.

- b) Sin embargo, de los nueve (09) entrevistados, seis (05) el Dr. Francis (2018), Dr. Jacinto (2018), Dr. Mendoza (2018), Dr. Marrufo (2018) y el Dr. Zegarra (2018) coinciden y consideran que los artículos no son necesarios para determinar el perjuicio del anterior propietario legitimado del tercero registral puesto que ello se puede plantear mediante la vía jurisdiccional no notarial ni registralmente.
- El primero de los seis describe que los artículos y la norma se encuentran entablados y precisados con anterioridad y que solo es labor del abogado encargado de la defensa del anterior propietario legitimado solicitar su aplicación en un debido proceso a fines de garantizar la tutela Jurisdiccional efectiva;
 - el segundo refiere que si bien es cierto el tercero registral se encuentra tutelado por tal aglomerado de artículos, sin embargo, ello no implica el blindaje de su seguridad como falsificador o suplantador, de ser el caso, puesto que ello puede ponerse a prueba en un debido proceso.
 - Mas sustantivamente refiere el Dr. Mendoza (2018) que, el tercero puede, muy bien analizado, estar amparado mediante la fe publica registral y es que en aplicación de los artículos mencionados, muy aparte de los plenos y acuerdos registrales que avalan su protección, garantizar su protección ante una posible amenaza, sin embargo la ley pronuncia en probanza de los últimos casos de suplantación de identidad y falsificación documental en los registros la posibilidad de cancelar los asientos registrales sin tener la posibilidad de un tardío y dificultoso proceso, sin embargo dichos artículos no precisan la vulneración que el tercero en estos casos ocasiona al anterior propietario legitimado, no se debe confundir dichos supuestos.
 - El cuarto entrevistado remite su respuesta a la Ley 30313 y menciona que el anterior propietario legitimado puede solicitar la cancelación del asiento registral, y los artículos en mención serian contrapuestos con la nulidad o la invalidez del acto anteriormente debatido en un proceso.
 - Por último, el Dr. Zegarra (2018) precisa al respecto que los artículos en cuestión generalmente plasman una vinculatoriedad al principio de fe pública en los registros sin embargo es a el al que se le brinda la esperanza de una casa poseída sin embargo si es que se trata de desacreditar un mejor derecho de propiedad a este, o si se desea la restitución del bien se deberá de hacerlo en la vía jurisdiccional

- c) El Dr. Ayllon (2018) solo se remite a responder que no lo considera por el hecho de que el actual sistema registral es declarativo, no constitutivo
- d) Los dos (02) entrevistados faltantes, Dr. Alfredo (2018) y la Dra. Echevarría (2018) se abstiene su derecho a contestar la referida pregunta

3.1. **Descripción de Guía Análisis Documental:**

OBJETIVO GENERAL. - Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018.

- a) Y es que con respecto a mi objetivo general García G., Arata M. (2011), en su obra La Prescripción Adquisitiva contra tabulas versus la protección al tercero registral: Reflexiones en torno a un proyecto de reforma, precisan que:

“[...] la propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad del dominio, cual es el ejercicio de los atributos de la propiedad, esto es, poseer [en otras palabras] las casas son edificadas fundamentalmente para ser habitadas [...]” (p. 141).

En efecto, la protección que brinda el Principio de Fe Pública Registral, no debe estar destinada a amparar el derecho que proviene de la presunción de buena fe con la que actúa un determinado sujeto, sino que este principio registral debe amparar en concreto el derecho fundamental que tiene toda persona de poder ejercer su derecho de propiedad, prescrito en el inciso 16 del Artículo 2° de la vigente Constitución Política que nos rige, en concordancia del Artículo 70° del mismo cuerpo normativo; asimismo, dicho principio debe desproteger todo aquello que sea consecuencia de un acto fraudulento (fraude inmobiliario).

Relativo a ello es que como garantía de, efectivamente, hacer valer el derecho de propiedad debe de ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, mediante la posesión, puesto que ello configura el iuris effectum.

- b) Asimismo, se tiene lo contenido en el Octavo considerando de lo resuelto en la sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, en la Casación N° 1734-2007-Loreto, de fecha del 07.04.2008, lo siguiente:

[...]la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio; por ella se reclama no solo la propiedad, sino también la posesión, la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya [...] (p. 04).

De lo anteriormente citado se puede menoscabar que la acción Reivindicatoria es aquel derecho real por excelencia, tal y como lo menciona la sentencia de casación anteriormente mencionada, sin embargo, para que se llegue a su debida comisión y procedencia es que se requiere necesariamente del cumplimiento de determinados requisitos, los cuales si bien es cierto no están contemplados expresamente en la norma.

Ergo la jurisprudencia si se refiere al empleo de la reivindicación , pero ello no es suficiente para el conocimiento de tales presupuestos, ya que como bien se dio a conocer, uno de los requisitos es que tanto se acredite que se es propietario legítimo de un bien inmueble, así como que es necesario determinarse que el sujeto que está poseyendo a la fecha de la mencionada acción no se encuentre legitimado a ejercer determinado derecho, y adyacente a ello se tiene que el sujeto accionante debe de especificar que el bien materia de reivindicación es el mismo que viene siendo poseído ilegítimamente, puesto que si bien no se cumple con tales presupuestos procesales para la procedencia de la acción reivindicatoria, acarrea como consecuencia que el juez no dará a lugar, a dicho derecho de propiedad alegado.

- c) A la Par, se tiene lo precisado em la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica en la Casación N° 3130-2015- LA LIBERTAD, en la cual se precisa:[...] la reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera

inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario. [...] (p. 09).

De lo anteriormente citado se puede precisar que la acción Reivindicatoria tiene por finalidad devolver el bien y ponerlo a su disposición plena de aquel que habiendo considerado ser propietario legítimo conteniendo el derecho a poseer el bien se haya demostrado en proceso judicial debido, que a este le corresponde y que es válido su derecho propiedad, siendo consecuencia jurídica de ello, la posibilidad de poder restituírsele el bien, ya que para la reivindicación según la jueza suprema de la corte suprema de justicia de la república en la mencionada casación menciona y precisa al respecto que tiene como fin a la propiedad y esta no puede separarse del derecho de posesión, puesto que esta es su esencia y razón de ser.

En otras palabras la jurisprudencia que trate sobre la reivindicación se inclina a reducir la vulneración que se le ocasione al derecho de propiedad del propietario considerado legítimo, sin importar quien se encuentre poseyendo el bien bastando solo que se , ya que el derecho de propiedad puntualmente en el derecho a reivindicar la cosa no es precisado ni mucho menos ni en la Ley o norma sustantiva y es que el legislador no se aventura a precisar en qué momento puede uno interponerlo ni mucho menos si el examen a que uno se somete a efectos de que se le pueda acreditar al sujeto que accione la reivindicación se va a encontrar sometido, o si es que al momento de que se le emplace al demandado este puede reconvenir con otro contrato de propiedad, en efecto existen demasiadas dudas con respecto al planteamiento, a la defensa y a la legislación que se refiera sobre el derecho de propiedad con respecto al derecho de la reivindicación de la cosa.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1.- Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

- a) Al respecto a mi primer objetivo específico se tiene que la Casación N° 2937-2011 expedida por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica en donde Jueces Supremo de la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica se pronuncian sobre lo siguiente:

“[...] proceso, es que se declare su mejor derecho de propiedad sobre el predio [...] Debiéndose tener en cuenta que, la acción de mejor derecho de propiedad tiene como única finalidad obtener una declaración de que la accionante es la verdadera propietaria del bien, por tanto, no se procura la restitución del bien a favor del propietario no poseedor como si ocurre en la reivindicación” (p. 1).

En este proceso se trata de determinar que sujeto se encuentra legitimado sobre la posesión de un bien inmueble puesto que ambos solicitan tener la propiedad sin embargo el juzgador prevé algunas características esenciales entre ambos procesales lo cual es la causa de que no proceda legalmente la excepción de cosa juzgada puesto que el proceso de reivindicación y el de mejor derecho de propiedad no son procesos sin distinción sino como lo es el caso de la reivindicación es necesario que el emplazado sea poseedor del predio del cual se está solicitando la acción reivindicatoria mientras que en el mejor derecho de propiedad no es necesariamente indispensable que el emplazado se encuentre poseyendo el predio como en el primer caso.

- b) Asimismo, se tiene lo precisado por la Comisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, el cual en su obra- Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil: “[...] en un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación [...]” (p. 09)

En efecto, el anterior propietario legitimado puede discutir su mejor derecho de propiedad frente al derecho del tercero registral, ya que la Ley ni mucho menos la norma sustantiva precisa nada al respecto sin embargo es que gracias a la jurisprudencia se puede considerar estudiar y analizar el mejor derecho de propiedad entre demandante y demandado de un proceso de reivindicación, en consecuencia lo que aportan los jueces que consideraron el tema en debate por parte de la comisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil llegaron a tal acuerdo debido a que es una solución práctica a fin de evitar tediosos y morosos procesos, ya que ante la postura aceptada, es que se propuso ante tal, la oportunidad de apertura un nuevo proceso jurisdiccional a fin de absolver el mejor derecho de propiedad deslindado al juez que vele por el tema de la reivindicación a la improcedencia hasta el momento en que se determine si es que este tiene o no el mejor derecho de propiedad, ergo ello no podría ser amparado, ya que la propuesta aceptada, es al que más seguridad brinda al momento de determinar el mejor derecho de propiedad en un proceso de reivindicación, ergo esta puede manifestarse en un mismo proceso

y ante un mismo juez ya que el emplazado si es que consta de un título que avale su propiedad debe de acreditarla dentro del proceso y al Juez que tiene conocimiento del proceso de reivindicación ya que así se evitara hacer un nuevo reexamen de la validez del título de propiedad que acredita el solicitante de la reivindicación

OBJETIVO ESPECÍFICO 2.- Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

Asimismo, con respecto a mi objetivo específico N° 2, la Casación N° 4419-2009 expedida por la Corte Suprema de Justicia la Republica, en donde el Juez Supremo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia se pronuncia sobre lo siguiente:

“[...] la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. [...]” (p. 5).

Entonces, un sujeto que no evalué y considere la existencia de la inexactitud con la cual se reviste el derecho de este tercero registral, es la solución propuesta por la ley para que los niveles de fraude inmobiliarios cometidos hasta la fecha se vean reducidos, y ello es lo incoherente e ilógico que conlleva la interpretación de dicho contenido legal.

Ergo, analizando dicha sentencia de la manera más objetivamente posible, es que se puede deducir que la ley no busca proteger al Tercero registral, ni mucho menos al derecho de propiedad o al anterior titular perjudicado, sino que su fin es que se busque en el registro la seguridad de que lo inscrito en ello es cierto, sin embargo, a costas de no existir medio de prueba alguno que corrobore la existencia de vicios es lo que permite la configuración de un tercero registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3.- Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

En relación al objetivo específico N° 3 se tiene que la Casación N° 3671-2014 del Séptimo Pleno Casatorio, decidido por Jueces Supremos de las Salas Civiles de la Corte Suprema de

Justicia de la Republica, en donde haciéndose referencia a normatividad sustantiva es que manifiesta:

“[...] en lo atinente a la causal de inaplicación de normas de derecho material, tenemos, que el artículo 1135° del Código Civil precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente [...]” (p. 63).

Se puede desprender el hecho de que un letrado y juzgador del derecho se incline a proteger al tercero registral antes que, al anterior titular del predio, ello se debe a la inaplicación de las normas sustantivas y la limitación al apreciar que el tercero inscribió precedentemente su derecho.

Asimismo, lo que no se percibe de dicha jurisprudencia es que el usucapiente que peticiona la Prescripción Adquisitiva también es un sujeto al cual se pueda considerar ser objeto de amparo a causa de ello, es que se ampara el Derecho objeto de la presunción y no el Derecho objeto de la realidad, debido a que la buena fe que tiene un determinado sujeto, adquiere la calidad de presunción. Por lo que, deberá ser desvirtuado por aquel que desee acreditar su mala fe con la que este actuó, lo cual es demasiado engorroso.

DISCUSIÓN

IV. DISCUSION

De acuerdo a las Entrevistas del trabajo de campo, se ha determinado el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, por cuanto, se ha obtenido que en los resultados que el tercero registral encuentra sustento fundamental de su protección en los Registros por lo que es deducible que como presupuesto de dicha protección es necesario haberse inscrito el derecho que desea ampararse en los registros previamente y una vez habiendo reunido los demás requisitos necesarios para constituirse como tercero registral es que será protegido por el principio de la Fe Publica Registral.

A fines de ratificar el resultado obtenidos se tiene del Análisis Documental de la Casación N° 4419-2009 expedida por la Corte Suprema de Justicia la Republica, en donde el Juez Supremo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia se pronuncia precisando que: “[...] la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. [...]” (p. 5).

En ese sentido se tiene que, de la Tesis Internacional elaborada por Toranzos, J., 2014, es que en sus conclusiones se precisa que “La buena fe que se le exige al tercer adquirente no se equipara a la buena fe-desconocimiento sino a la buena fe-diligencia, [...], siendo incongruente que se exija un tipo de buena fe distinta en cada artículo” (p. 120).

Y es que haciendo empleo otra vez del Análisis Documental es que se corrobora lo precisado en la Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial de la Corte Superior de Justicia de Lima en su fundamento segundo precisa que: [...] en principio, cabe resaltar que el fundamento del principio de fe pública registral, regulado en el artículo dos mil catorce del Código Civil, radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial cuyo objeto consiste en proteger las adquisiciones que efectúen terceros y que se hayan producido confiados en el contenido del Registro para lo cual la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales [...] (Fe Publica Registral: fundamento, 2007, pág. fundamento segundo).Siendo que la referida precisa que el tercero registral encuentra amparo por haberse garantizado el tráfico inmobiliario.

Y es por lo expuesto, que, en base a la Teoría de Delgado, (2000) la cual se cita en el Marco Teórico sostiene, “el tercero registral es tercero en la medida en que es extraño a la relación jurídica que confrontan su derecho, y registral en la medida que su derecho esté inscrito” (p29).

En consecuencia se desprende de lo discutido hasta el momento que, el anterior propietario legitimado no encuentra su debida protección, puesto que si bien es cierto este tuvo la oportunidad de haber sido protegido mas siempre y cuando este hubiese sido lo suficientemente diligente y preocupado para que ello llegue a concretarse por medio del registro

Asimismo basándome en las Entrevistas del trabajo de campo se ha delimitado cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar, por lo que se debe de conseguir una protección amparado en los preceptos normativos vigentes a la fecha es el tercero, porque el propietario anteriormente legitimado debió de haber reclamado su derecho dentro del tiempo oportuno en el que debió de hacerlo y tal y como lo precisaron el grupo de entrevistados que mencionaron en su momento que en su opinión el que debe de conseguir una protección aparado en los preceptos normativos vigentes a la fecha es el tercero, porque el propietario anteriormente legitimado debió de haber reclamado su derecho dentro del tiempo oportuno en el que debió de hacerlo.

Lo mencionado en los Resultados es Ratificado por el Análisis Documental de la Casación N° 3671-2014 del Séptimo Pleno Casatorio, decidido por Jueces Supremos de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, en donde haciéndose referencia a normatividad sustantiva es que manifiesta: “[...] en lo atinente a la causal de inaplicación de normas de derecho material, tenemos, que el artículo 1135° del Código Civil precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente [...]” (p. 63).

Con respecto al presente es que se corrobora con la Teoría propuesta por Guevara, R. (s. f.) citado en el Marco Teórico el cual precisa que: Aunque no de manera pacífica, incluso entre nosotros, podemos distinguir la llamada buena fe objetiva y la buena fe subjetiva. La primera de ellas está referida a la confianza que el adquirente deposita en lo publicado por el Registro y contrata en base a la titularidad divulgada registralmente. Sin embargo, la buena fe que se exige

es la subjetiva, es decir, el estado psicológico de ignorar la existencia de inexactitud en lo revelado o publicado por el Registro, concretamente en la titularidad (p. 8).

En ese sentido, cabe precisar que al respecto el fraude inmobiliario no encuentra una debida regulación y ante un supuesto de una determinada consumación de dicha situación jurídica, es decir de un fraude inmobiliario, ya sea por parte del tercero registral o un propietario que no inscribió su derecho, el que será privilegiado en cuanto a una protección, será el tercero registral.

Asimismo basándome en las Entrevistas realizadas en el trabajo de campo, se ha evidenciado la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar, por lo que el sujeto que se constituye como tercero registral, y acciona en un proceso cautelar, presupone de per sé que este conoce del vicio constituido en el vínculo precedente, siendo que la buena fe deja de ser presunta en dicho tercero toda vez que con la formulación de la medida cautelar se demuestra su cognoscibilidad y estaría desprotegido por parte de la Fe Publica Registral dentro de los entrevistados que concordaron con mi resultado mencionaron que lo protegido a través de los registros ya sea incluso a través de la medida cautelar de anotación de demanda no sea una protección de los registros públicos puesto que es además de problemático llegar a un acuerdo, el conocer el sistema registral declarativo por el cual se versa nuestro sistema registral peruano asimismo el Dr. Francis S. detalla que el tercero registral, es amparado la fe pública registral pero este debe de ser desvirtuado mediante las cartas notariales que pueda remitir el propietario legitimado y desvirtuar su buena fe puesto que si bien dicha medida lo ampara lo que se busca es solicitar una posible tutela dirigida hacia el propietario legitimado siempre esta se encuentra fundamentado, solicitando que se le agregue a este en el asiento registral del determinado bien.

A la par, se tiene lo concluido en la Tesis realizada por Tuyume, B. (2016): [...] En nuestro ordenamiento jurídico la Fe Pública Registral elimina el efecto arrastre de la nulidad, en aras de favorecer al tercer adquirente que depositó su confianza en la publicidad registral, opción legislativa que hace que el propietario vea inoficioso la recuperación de su bien ante los casos de doble venta con lo cual es menester precisar que a efectos de lograr la adecuada protección del primer adquirente el acotado efecto “arrastre” deberá activarse con el propósito de suscitar la invalidez de un negocio jurídico así como de los actos posteriores a él[...]. (p. 109).

Sin embargo, por el lado de los Análisis Documentales tenemos que la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica en la Casación N° 4419-2009- LIMA, en donde se pronuncia el Juez Supremo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia manifiesta acerca de la medida cautelar de anotación de demanda, lo siguiente: “[...] la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. [...]” (p. 5).

Lo cual se ampara en la Teoría planteada por Mendoza, G. (2013-2014), el cual precisa en el Anuario de Investigación del Centro de Investigación, Capacitación y Asesoría Jurídica: [...] [La] confianza será un elemento del cual se desprenda la buena fe. En este sentido, no son iguales la fe pública y la buena fe, ya que esta se puede abordar como un estado psicológico de creencia o diligencia; en cambio, en el plano estático, la fe pública se puede abordar como «atestación calificada» (p. 85).

Al respecto, es necesario indicar que los entrevistados precisan que si el tercero registral ese protege mediante la fe pública ya no es necesario probar la verosimilitud del derecho mediante una medida cautelar siempre que este no vea la necesidad del caso, ello debido a que esto puede ser un indicio o previsible de una mala fe y ello desvirtuar la protección con la cual pueda verse revestido y crear una inexactitud en cuanto a lo que se encuentra en los registros y la falsa intención de buen a fe de un supuesto tercero registral

Y por último, volviéndome a sustentar en los resultados obtenidos de las Entrevistas realizadas en el trabajo de campo, se ha especificado la relevancia de la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos., por lo que no es relevante la interpretación, así como la aplicación, de los artículos en cuestión, toda vez que pierden su valor si son usados por el tercero registral cuando este se constituye en solicitante de una medida cautelar. Y a fin de demostrar que ese fue el resultado obtenido se toman las posturas del Dr. Francis. S. Dr. Cesar A., Mg. Gilberto, M. y el Dr. Alfredo L. consideran que los artículos no son necesarios para determinar el perjuicio del anterior propietario legitimado del tercero registral puesto que ello se puede plantear más ello mediante la vía jurisdiccional (no notarial ni registralmente).

Se tiene de Los Análisis Documentales, en concordancia a la respuesta que da solución al problema específico N° 3 que la Casación N° 3671-2014 del Séptimo Pleno Casatorio, decidido por Jueces Supremos de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la Republica, en donde haciéndose referencia a normatividad sustantiva es que manifiesta: “[...] en lo atinente a la causal de inaplicación de normas de derecho material, tenemos, que el artículo 1135° del Código Civil precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscripto primeramente [...]” (p. 63).

Así también se tiene que en la Tesis desarrollada por Sánchez, Y. (2017) se concluye puntos relevantes que si bien fueron adoptados dentro de la presente investigación son necesarios de precisar que se sustentan en una investigación precedida con anterioridad la cual concluye que:

El C.C. [con respecto a sus Artículos 2014°-2016°-2017°-2022°] no ha regulado la inoponibilidad (positiva) como remedio, tampoco ha incorporado a la legitimidad para contratar como requisito de eficacia, ni mucho menos como requisito de validez (que sería un error, evidentemente). No obstante, la imprecisión normativa y principalmente la jurisprudencia ha puesto en evidencia cuatro supuestos patológicos que denotan la falta de legitimidad para contratar: i) la falsa representación, ii) la disposición de un bien social sin autorización de uno de los cónyuges, iii) la posición del propietario en la venta de bien ajeno, y iv) el arrendamiento en copropiedad por uno de los copropietarios. (p. 309).

Y es que al respecto inescrupulosamente se precisa la Teoría planteada por el profesor de Derecho Civil de la Pontificia Universidad Católica del Perú Pizarro (1994) en su obra la cual manifiesta que:

[...] la lógica de la incorporación del segundo párrafo del artículo 2014, que permite interpretar, tal como 10 expresa la Exposición de Motivos, un concepto de buena fe más abierto al estrictamente registral, resulta ser la búsqueda de un objetivo de justicia o, inclusive, moralidad, a fin de despojar de protección al tercero que adquirió un derecho y procedió a inscribirlo, pero, lamentablemente, tenía conocimiento de una transferencia anterior, aunque ésta no estuviera registrada (p. 05)

Asimismo el mencionado autor presenta otra teoría, la cual precisa sobre el Artículo 2016° del mismo cuerpo normativo que:

[...] el Código Civil establece, en forma impecable, el principio de preferencia basado en el criterio temporal de las inscripciones (artículo 2016). No obstante, la preferencia resulta general y

automática para los denominados derechos reales, mientras que para los derechos personales se requiere una disposición expresa y puntual.

Y es que al respecto es necesario señalar que lo que se pretendió en la presente mediante la indagación tanto en las entrevistas, como en las tesis, o en las teorías, contenidas en el marco teórico, e incluso en los análisis de fuente documental es determinar que la aplicación de normativa que se encuentre vigente en un determinado caso se encuentra acorde a las buenas costumbres y al orden público, y con respecto a la práctica que comúnmente se viene ejerciendo en la realidad jurídica de los abogados viene siendo muy necesaria sin embargo, ello no puedo resaltarse si es que la norma o ley que se precisa en un caso determinado ese encuentra contenida de vacíos y lagunas y ello siempre deberá de requerir de la necesidad de la aplicación de una norma completa y que se encuentre acorde a la realidad jurídica que se viene viviendo en el día a día de nuestra práctica profesional

CONCLUSIONES

V. CONCLUSIONES

1. En primer lugar se concluye del objetivo general que se determinó la protección del anterior legítimo propietario ante la protección del tercero acreedor de buena fe, ya que no se regula debidamente en el código civil (Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil) ni en la Ley N° 30313, el empleo de la reivindicación por parte del anterior propietario legitimado como mecanismo de protección frente al tercero registral, empero sí se evidencia su uso a través de las distintas casaciones empleadas a modo de jurisprudencia, pudiendo el anterior propietario exigir el desalojo del tercero registral a pesar de no haber poseído el predio, si es que el tercero posee el predio que es materia de la mencionada reivindicación, y de ser el caso si es que existiera dicho supuesto fraudulento que erradica la Buena fe con la que este alega haber actuado el juez podría declarar la procedencia de la acción reivindicatoria y proceder con la restitución del bien.
2. En segundo lugar, por medio del objetivo específico 1, es que se concluye que no se delimita la prevención un intento de fraude inmobiliario si se ampara a tercero registral mediante la tutela cautelar, puesto que la ley a pesar de ser de acceso público esta no es de conocimiento de todas las personas y tal como se pudo evidenciar en las entrevistas la mayoría de los entrevistados no tenía conocimientos acerca de la Ley 30313, la cual debería de desmotivar el fraude inmobiliario. Y al no tenerse conocimiento de la Ley es que se plantea la medida cautelar y en consecuencia ello elimina el requisito de la cognoscibilidad (buena fe) con la que estos de estar previstos para constituirse como tercero registral y es por medio de la implementación normativa y en la Ley 30313 que prescriba la improcedencia de la solicitud cautelar si es que el solicitante es un tercero Registro pretendiendo asegurar la propiedad que este viene poseyendo, que se evitara tal inexactitud legal.
3. En tercer lugar se evidencio la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar, ya que como bien se mencionó en parte de las entrevistas así como en el momento de la interpretación de los análisis documentales- jurisprudencia, al momento en que un tercero registral se ampare

tanto en la protección que le confiere el principio de la fe pública de los Registros como en la Medida Cautelar Anotación de Demanda en Las demandas, este debe de ser desacreditado en uno de los presupuestos que debe de reunir el tercero registral para ser constituido como tal, el cual es la buena fe y para ello se considera viable implementar en los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil sobre la tercería de propiedad y la reivindicación.

4. De lo expuesto hasta el momento se tiene en cuarto lugar que se especificó la relevancia de la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos ya que si bien los entrevistados mencionan que estas son de relevancia más hacía al tercero registral, que al anterior propietario legitimado ya que como bien se expresa en las conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil con respecto a la reivindicación y el mejor derecho de propiedad se determinaría que este tendría o no el mejor derecho de propiedad frente adquirente propietario legitimado anteriormente.

RECOMENDACIONES

VI. RECOMENDACIONES

1. A modo de recomendación se debe considerar la implementación a la normativa vigente (Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil) y a la Ley N° 30313 a fines de que se pueda plantear la reivindicación, siempre y cuando se pueda acreditar la mala fe con la que actuó el tercero acreedor de buena, si es que este posee el predio que es materia de la mencionada reivindicación, y de ser el caso si es que existiera dicho supuesto y no se acreditara la mala fe con la que dicho sujeto actuó, el juez podría solicitar la subsanación en un plazo no mayor de 30 días hábiles o en omisión a dicha subsanación en consecuencia, declarar la improcedencia de la solicitud de reivindicación por parte del anterior propietario legitimado.
2. Se recomienda, asimismo, a efectos de poder prevenir el fraude inmobiliario poner a conocimiento que el tercero registral es protegido por el principio de la fe pública registral y que no es necesario el empleo de medidas de defensa como las que se invocan mediante la tutela cautelar ya que ello elimina el requisito de la cognoscibilidad (buena fe) con la que estos de estar previstos para constituirse como tercero registral por medio de la implementación normativa y en la Ley 30313 que prescriba la improcedencia de la solicitud cautelar si es que el solicitante es un tercero Registro y si lo que pretende es asegurar la propiedad que este viene poseyendo.
3. Se recomienda la publicación en el Diario Oficial el Peruano, así como uno de libre disposición nacional de la modificatoria implementada en los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, así como en la Ley N° 30313, así como también se recomienda la asistencia del Sector de la Biblioteca del Ilustre Colegio de Abogados de las distintas sedes y distritos para comprometerse a realizar conferencias y seminarios a abogados y a público en general a efectos de comunicar y erradicar la posible incertidumbre jurídica sobre el tema del tercero registral, la reivindicación, y el mejor derecho de propiedad.
4. Se recomienda por último tener en consideración la modificatoria de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, por ser de relevancia jurídica al momento de plantearse un conflicto jurisdiccional sobre pretensiones de reivindicación y el mejor derecho propiedad, y evitarse dificultosos, tediosos, costosos y morosos procesos en los que

se tenga que debatir el mejor derecho de propiedad o del anterior propietario legitimado o el del tercero registral.

REFERENCIAS

Balarezo J. (s.f.). Efectos frente a Terceros de las Anotaciones Preventivas emanadas de Mandamientos Judiciales.

Recuperado de:

<https://viperije20.files.wordpress.com/2013/04/anotaciones-preventivas-mandatos-judiciales.pdf>

Garces H. (2000). Investigación Científica, Quito: Abya – Ya

Figuerola, S. (2010). ¿Es eficiente un sistema de derechos reales “numerus Clausus”? (Tesis de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú- PUCP). (Acceso el 22 de noviembre del 2017)

Jiménez, J. (2009). Inseguridad Jurídica Registral, Costa Rica: Revista de Ciencias Jurídicas

Peña, A. y Urquiza, G. (2009-2010). Las Medidas Coercitivas Personales y Reales en la Jurisprudencia, Perú: Gaceta Jurídica Acción de Rein vindicación, Casación N° 2160 2004-Arequipa (Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema 2004).

Balarezo, J. (s.f.). Efectos Frente a Terceros de las Anotaciones Preventivas Emanadas de los Mandamientos Judiciales. Obtenido de [pdf]Anotaciones Preventivas de Mandatos Judiciales-Derecho USMP

Recuperado de :

http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/doctrina_nacional/Anotaciones_Preventivas_Mandatos_Judiciales.pdf

Barassi, L. (1955). Instituciones de Derecho Civil Traducción y notas de comparación con el Derecho Español por: Ramón García de Haro de Goytisolo y Mario Falcón Carreras. Barcelona: JMB Editores.

Bonilla, L. (2011). Afectaciones al derecho de propiedad predial. Lima: UCV.

Castellano, R. (2005). La Seguridad jurídica Registral- trabajo realizado en base a XV Congreso Internacional de Derecho. Mexico: Cadri- Artículos Doctrinarios.

Causales de Invalidez del Negocio Jurídico, Casación N° 2581-2002- Ucayali (Corte Suprema de Justicia de Ucayali 30 de Abril de 2003).

Compraventa: falta de registro no consta como argumento valido para cuestionar la titularidad del bien, Expediente N°- 1284-2008 (Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 20 de Agosto de 2008).

Esquivel Olviedo, J. C. (2012). "El "Knock Out" de la Prescripción al Registro". Perú: Gaceta Juridica - Actualidad Juridica.

Fe Publica Registral: Fundamento, Expediente N°2163-2006 (Primera Sala Civil con Subespecialidad en lo Comercial 23 de Enero de 2007).

Figueroa, S. (2010). ¿Es Eficiente tener un Sistema de Derechos Reales "Numerus Clausus"? Lima : Pontificia Universidad Catolica del Perú.

Garces, H. (2000). Investigacion Cientifica. Quito: Abya-Ya.

Gonzales, G. (2001). La Prescripcion contra Tabulas en el Derecho peruano. Lima: Gaceta Juridica Actualidad Juridica.

Guevara, R. (s.f.). El Principio de Buena Fe Publica Registral y la Seguridad en la Transferencia de Bienes Inmuebles. Obtenido de [pdf] El Principio de Buena Fe Publica Registral y la Seguridad en la Transferencia de Bienes Inmuebles - Derecho USMP
Recuperado de :
http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/fe_publica_modif.pdf

Anaya, J. (2015), Cancelación Administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: Comentarios a la Ley N° 30313
Recuperado de:
[file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-CancelacionAdministrativaDeUnAsientoRegistralVicia-5456852%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-CancelacionAdministrativaDeUnAsientoRegistralVicia-5456852%20(2).pdf)

Inscripcion Registral: efectos, Expediente N° 452-2008 (Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 13 de Octubre de 2008).

Jimenes Bolaños, J. (2009). Inseguridad Juridica Registral. costa Rica: Revista de ciencias Juridicas.

Nulidad de Acto Juridico, Expediente N° 23111-2002 (Resolucion N° Cuarenta Y Cuatro) (Juez del 63° Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 27 de Setiembre de 2005).

Nulidad De Acto Juridico conforme a lo prescrito en el inciso 8° del Artículo 219° delCodigo Civil, Casacion N° 1021-1996 (Corte Suprema de justicia de Lima Norte 1996).

Nulidad De Acto Juridico: Legitimidad para Obrar, EXPEDIENTE N°1758-2007 (Septima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 03 de julio de 2007).

Nulidad Del Acto Juridico por falta de posibilidad juridica como material y aplicacion del Artículo V del Titulo Preliminar delCodigo Civil, Expediente N°693-1995-Cuzco (Corte Superior de Justicia de Cuzco 1995).

Porras, I. (2017). La Duplicidad de Partidas en el Registro de Predios. Lima : Pontificia Universidad Catolica del Perú.

Priori, G. (2006). Tutela cautelar. Su configuracion como derecho fundamental. Lima: ARA editores.

Priori, G. (2014). Del Derecho de Accion a la Efectiva Tutela Jurisdiccional de los Derechos. Lima: Ius Et Veritas.

Priori, G. (s.f.). La Efectiva Tutela Jurisdiccional de las Situaciones Juridicas Materiales. Hacia una necesaria reivindicacion de los fines del proceso. Perú: Ius Et Veritas (Revista editada por estudiantes de la Facultad de Derecho de la Pontifivia Universidad Catolica del Peru.

Rondan, E. (2015). La Inscripción Registral de la Transferencia de Propiedad Vehicular y su implicancia en la Seguridad Jurídica, frente a la Adquisición de propiedad. Lima: Universidad Privada Cesar Vallejo "UCV".

Salinas, L. (2016). Seguridad Juridica de los Derechos Inscritos de Buena Fe en el Sistema Registral desde la Perspectiva del VII Pleno Casatorio Civil, Perú 2015-2016. Lima: Universidad Privada Cesar Vallejo "UCV".

Tercero Registral. nocion, Expediente N° 462-2008 (Cuarta Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima 03 de Julio de 2008).

Torres, A. (2012). el Acto Juridico. Lima- Perú: IDEMSA.

Torres, A. (2012). Negocio y Acto juridio. Lima: legales.

Trabucchi, A. (s.f.). Instituciones de Derecho Civil Parte General. Negocio Juridico. Familia. Empresa y Sociedades. Derechos Reales. Traducccion de la Decimo Quinta Edicion Italiana con notas y concordancias al Derecho Español por Luis Martinez - Calcerrada. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.

ANEXOS

**Anexo N° 1****MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE INFORME DE TESIS**

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

FACULTAD/ESCUELA: E. A. P. de Derecho

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	“La medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos como mecanismo de protección al tercero acreedor de buena fe”
PROBLEMA GENERAL	¿Existirá amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los Registros Públicos?
PROBLEMA ESPECIFICOS	<p>a) <u>Problema Específico1:</u> ¿Cómo se puede prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar?</p> <p>b) <u>Problema Específico2:</u> ¿Se aplicará determinadamente el principio de la fe pública registral, si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar?</p> <p>c) <u>Problema Específico3:</u> ¿Será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2018° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos?</p>
SUPUESTO GENERAL	El anterior legítimo propietario podría recaer en la situación de convertirse en usucapiente, y poder adquirir la propiedad al haber habitado el bien inmueble de manera pacífica publica y continua, esta se puede solicitar mediante la vía Notarial, pero viendo ello más como un mecanismo de defensa ante la protección del tercero registral, sin embargo ello no implica que esta medida desesperada del propietario anteriormente legitimado de combatir la vulneración de su derecho ya sea por la vía notarial o judicial, sea considerada como la solución más eficaz para el anterior titular del predio.
SUPUESTOS ESPECIFICOS	<p>a) <u>Supuesto Específico1</u> No se podría determinar si existirá alguna manera de que se evite el fraude toda vez que si bien existe una ley que regule su forma de evitarla esta es direccionada realmente a que se impulse cada vez más el fraude inmobiliario toda vez que el tercero registral es el amparado y no el derecho de propiedad como debe de ser realmente, sin embargo, se espera desvirtuar lo supuesto con los resultados destacados de los instrumentos utilizados en la presente investigación.</p> <p>b) <u>Supuesto Específico2</u> El sujeto que se constituye como tercero registral, y acciona en un proceso cautelar, presupone de per sé que este conoce del vicio constituido en el vínculo precedente, siendo que la buena fe deja de</p>



	<p>ser presunta en dicho tercero toda vez que con la formulación de la medida cautelar se demuestra su cognoscibilidad y estaría desprotegido por parte de la Fe Publica Registral.</p> <p><u>c) Supuesto Específico3</u></p> <p>No es relevante la interpretación, así como la aplicación, de los artículos en cuestión, toda vez que pierden su valor si son usados por el tercero registral cuando este se constituye en solicitante de una medida cautelar.</p>
OBJETIVO GENERAL	Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018.
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>a) <u>Objetivo Específico1:</u></p> <p>Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar.</p> <p>b) <u>Objetivo Específico2:</u></p> <p>Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar.</p> <p>c) <u>Objetivo Específico3:</u></p> <p>Especificar la relevancia de la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.</p>
DISEÑO DEL ESTUDIO	Tipo Descriptivo y Diseño Cualitativo
POBLACIÓN Y MUESTRA	<p>a) Población:</p> <p>Expedientes y Resoluciones Judiciales Civiles que ampare o desampare al tercero registral o al anterior propietario legitimado</p> <p>b) Muestra</p> <p>Diez (10) resoluciones del Tribunal Registral, que traten el aspecto de la afectación en el derecho de propiedad de los terceros registrales</p>
CATEGORIAS	<p>a) <u>Categoría Independiente:</u></p> <p>La Medida Cautelar de Anotación de Demanda</p> <p>b) <u>Categoría dependiente:</u></p> <p>Mecanismo de protección al tercero acreedor de buena fe</p>
MÉTODOS DE ANÁLISIS DE DATO	El instrumento de recolección es la entrevista y el análisis de documentos normativos.

Anexo N° 2**GUÍA DE ENTREVISTA**

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como
Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: _____

Cargo/Profesión/Grado Académico: _____

Institución: _____

Lugar: _____ **Fecha:** _____ **Duración:** _____

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, en el distrito de los Olivos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Pública registral?

- _____
- _____
10. ¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado

Anexo N° 3**GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL**

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: La Prescripción Adquisitiva contra tabulas versus la protección al tercero registral: Reflexiones en torno a un proyecto de reforma

NOMBRE DE AUTOR: Guillermo García Montufar, Moisés Arata Solís

FECHA DE EXPEDICIÓN: 2011

OBJETIVO GENERAL:

“Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018.”

ITEM	SI	NO
“[...] la propiedad se justifica gracias a la posesión, ya que el título formal es solo un medio para lograr la finalidad del dominio, cual es el ejercicio de los atributos de la propiedad, esto es, poseer [en otras palabras] las casas son edificadas fundamentalmente para ser habitadas [...]” (p. 141).	X	

INTERPRETACIÓN:

En efecto, la protección que brinda el Principio de Fe Pública Registral, no debe estar destinada a amparar el derecho que proviene de la presunción de buena fe con la que actúa un determinado sujeto, sino que este principio registral debe amparar en concreto el derecho fundamental que tiene toda persona de poder ejercer su derecho de propiedad, prescrito en el inciso 16 del Artículo 2° de la vigente Constitución Política que nos rige, en concordancia del Artículo 70° del mismo cuerpo normativo; asimismo, dicho principio debe desproteger todo aquello que sea consecuencia de un acto fraudulento (fraude inmobiliario).

Relativo a ello es que como garantía de, efectivamente, hacer valer el derecho de propiedad debe de ser ejercido en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, mediante la posesión, puesto que ello configura el *iuris effectus*.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL – JURISPRUDENCIA

Título: La medida cautelar de anotación de demanda en los registros públicos como medida de protección al tercero acreedor de buena fe

Ficha técnica

Cas. N° 1734-2007

Entidad: Sala Civil de Corte Suprema de Justicia la Republica

Tipo de proceso	: Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica (CASACIÓN N° 1734-2007- LORETO)
Tema	: Reivindicación
Fecha de resolución	: 20.05.2010
Pronunciamiento	: Juez Supremo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia

OBJETIVO GENERAL:

“Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018.”

ITEM	SI	NO
[...]la acción reivindicatoria es la acción real por excelencia, ya que protege el derecho real más completo y perfecto que es el dominio; por ella se reclama no solo la propiedad, sino también la posesión, la que puede ejercitar el propietario no poseedor de un bien determinado para que el poseedor no propietario se lo restituya [...] (p. 04).	X	

INTERPRETACIÓN:

De lo anteriormente citado se puede menoscabar que la acción Reivindicatoria es aquel derecho real por excelencia, tal y como lo menciona la sentencia de casación anteriormente mencionada, sin embargo, para que se llegue a su debida comisión y procedencia es que se requiere necesariamente del cumplimiento de determinados requisitos, los cuales si bien es cierto no están contemplados expresamente en la norma.

Ergo la jurisprudencia si se refiere al empleo de la reivindicación , pero ello no es suficiente para el conocimiento de tales presupuestos, ya que como bien se dio a conocer, uno de los requisitos es que tanto se acredite que se es propietario legítimo de un bien inmueble, así como que es necesario determinarse que el sujeto que está poseyendo a la fecha de la mencionada acción no se encuentre legitimado a ejercer determinado derecho, y adyacente a ello se tiene que el sujeto accionante debe de especificar que el bien materia de reivindicación es el mismo que viene siendo poseído ilegítimamente, puesto que si bien no se cumple con tales presupuestos procesales para la procedencia de la acción reivindicatoria, acarrea como consecuencia que el juez no dará a lugar, a dicho derecho de propiedad alegado.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL – JURISPRUDENCIA

Título: La medida cautelar de anotación de demanda en los registros públicos como medida de protección al tercero acreedor de buena fe

Ficha técnica

Cas. N° 3130-2015

Entidad: Sala Civil Permanente de Corte Suprema de Justicia la Republica

Tipo de proceso	: Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica (CASACIÓN N° 3130-2015- LA LIBERTAD)
Tema	: Reivindicación
Fecha de resolución	: 11.08.2016
Pronunciamiento	: Jueza Suprema de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia

OBJETIVO GENERAL:

“Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos, en el distrito de los Olivos en los años 2010-2018.”

ITEM	SI	NO
[...] la reivindicación importa la restitución del bien a su propietario, en atención a ello, para su procedencia debe existir siempre un examen sobre el derecho de propiedad del accionante, dado que la acción reivindicatoria persigue que sea declarado el derecho y que, en consecuencia, le sea restituida la cosa sobre la cual recae. Por lo tanto, la reivindicación implica, de manera inseparable, el reconocimiento del dominio y la restitución de la cosa a su propietario. [...] (p. 09).	X	

INTERPRETACIÓN:

De lo anteriormente citado se puede precisar que la acción Reivindicatoria tiene por finalidad devolver el bien y ponerlo a su disposición plena de aquel que habiendo considerado ser

propietario legítimo conteniendo el derecho a poseer el bien se haya demostrado en proceso judicial debido, que a este le corresponde y que es válido su derecho propiedad, siendo consecuencia jurídica de ello, la posibilidad de poder restituírsele el bien, ya que para la reivindicación según la jueza suprema de la corte suprema de justicia de la república en la mencionada casación menciona y precisa al respecto que tiene como fin a la propiedad y esta no puede separarse del derecho de posesión, puesto que esta es su esencia y razón de ser.

En otras palabras la jurisprudencia que trate sobre la reivindicación se inclina a reducir la vulneración que se le ocasione al derecho de propiedad del propietario considerado legítimo, sin importar quien se encuentre poseyendo el bien bastando solo que se , ya que el derecho de propiedad puntualmente en el derecho a reivindicar la cosa no es precisado ni mucho menos ni en la Ley o norma sustantiva y es que el legislador no se aventura a precisar en qué momento puede uno interponerlo ni mucho menos si el examen a que uno se somete a efectos de que se le pueda acreditar al sujeto que accione la reivindicación se va a encontrar sometido, o si es que al momento de que se le emplace al demandado este puede reconvenir con otro contrato de propiedad, en efecto existen demasiadas dudas con respecto al planteamiento, a la defensa y a la legislación que se refiera sobre el derecho de propiedad con respecto al derecho de la reivindicación de la cosa.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL – JURISPRUDENCIA

Título: La medida cautelar de anotación de demanda en los registros públicos como medida de protección al tercero acreedor de buena fe

Ficha técnica

Cas. N° 2937-2011

**Entidad: Sala de Derecho Constitucional y Social
Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la
Republica**

Tipo de proceso	: Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica (CASACIÓN N° 2937-2011- AREQUIPA)
Tema	: Reivindicación
Fecha de resolución	: 24.09.2013
Pronunciamiento	: Juez Supremo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia

OBJETIVO ESPECIFICO 1:

“Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar”

ITEM	SI	NO
“[...] proceso, es que se declare su mejor derecho de propiedad sobre el predio [...] Debiéndose tener en cuenta que, la acción de mejor derecho de propiedad tiene como única finalidad obtener una declaración de que la accionante es la verdadera propietaria del bien, por tanto, no se procura la restitución del bien a favor del propietario no poseedor como si ocurre en la reivindicación” (p. 1).	X	

INTERPRETACIÓN:

En este proceso se trata de determinar que sujeto se encuentra legitimado sobre la posesión de un bien inmueble puesto que ambos solicitan tener la propiedad sin embargo el juzgador prevé algunas características esenciales entre ambos procesales lo cual es la causa de que no proceda legalmente la

excepción de cosa juzgada puesto que el proceso de reivindicación y el de mejor derecho de propiedad no son procesos sin distinción sino como lo es el caso de la reivindicación es necesario que el emplazado sea poseedor del predio del cual se está solicitando la acción reivindicatoria mientras que en el mejor derecho de propiedad no es necesariamente indispensable que el emplazado se encuentre poseyendo el predio como en el primer caso.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: Reivindicación y mejor derecho de propiedad - Conclusiones del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil

NOMBRE DE AUTOR: Comisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil

FECHA DE EXPEDICIÓN: 2008

OBJETIVO ESPECIFICO 1:

““Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar”
--

ITEM	SI	NO
“[...] en un proceso de reivindicación, el juez puede analizar y evaluar el título del demandante y el invocado por el demandado para definir la reivindicación [...]” (p. 09)	X	

INTERPRETACIÓN:

En efecto, el anterior propietario legitimado puede discutir su mejor derecho de propiedad frente al derecho del tercero registral, ya que la Ley ni mucho menos la norma sustantiva precisa nada al respecto sin embargo es que gracias a la jurisprudencia se puede considerar estudiar y analizar el mejor derecho de propiedad entre demandante y demandado de un proceso de reivindicación, en consecuencia lo que aportan los jueces que consideraron el tema en debate por parte de la comisión del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil llegaron a tal acuerdo debido a que es una solución práctica a fin de evitar tediosos y morosos procesos, ya que ante la postura aceptada, es que se propuso ante tal, la oportunidad de apertura un nuevo proceso jurisdiccional a fin de absolver el mejor derecho de propiedad deslindado al juez que vele por el tema de la reivindicación a la improcedencia hasta el momento en que se determine si es que este tiene o

no el mejor derecho de propiedad, ergo ello no podría ser amparado, ya que la propuesta aceptada, es al que más seguridad brinda al momento de determinar el mejor derecho de propiedad en un proceso de reivindicación, ergo esta puede manifestarse en un mismo proceso y ante un mismo juez ya que el emplazado si es que consta de un título que avale su propiedad debe de acreditarla dentro del proceso y al Juez que tiene conocimiento del proceso de reivindicación ya que así se evitara hacer un nuevo reexamen de la validez del título de propiedad que acredita el solicitante de la reivindicación

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL – JURISPRUDENCIA

Título: La medida cautelar de anotación de demanda en los registros públicos como medida de protección al tercero acreedor de buena fe

Ficha técnica

Cas. N° 4419-2009

Entidad: ~~Corte Suprema de Justicia~~ la Republica

Tipo de proceso	: Sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Republica (CASACIÓN N° 4419-2009- LIMA)
Recurrente	: Superintendencia de Bienes Naturales
Fecha de resolución	: 20.05.2010
Pronunciamiento	: Juez Supremo de la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia

OBJETIVO ESPECIFICO 2:

“Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar.”

ITEM	SI	NO
“[...] la buena fe que se exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro. [...]” (p. 5).	X	

INTERPRETACIÓN:

Entonces, un sujeto que no evalúe y considere la existencia de la inexactitud con la cual se reviste el derecho de este tercero registral, es la solución propuesta por la ley para que los niveles de fraude inmobiliarios cometidos hasta la fecha se vean reducidos, y ello es lo incoherente e ilógico que conlleva la interpretación de dicho contenido legal.

Ergo, analizando dicha sentencia de la manera más objetivamente posible, es que se puede deducir que la ley no busca proteger al Tercero registral, ni mucho menos al derecho de propiedad o al anterior titular perjudicado, sino que su fin es que se busque en el registro la seguridad de que lo inscrito en ello es cierto, sin embargo, a costas de no existir medio de prueba alguno que corrobore la existencia de vicios es lo que permite la configuración de un tercero registral.

Puesto que lo que se evidencia es el no conocimiento, más ello no acredita la inexistencia de un vicio anterior en el vínculo anterior, y en consecuencia inconscientemente se estaría impulsando el fraude en base a dicha legislación.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL – JURISPRUDENCIA

Título: La medida cautelar de anotación de demanda en los registros públicos como medida de protección al tercero acreedor de buena fe

Ficha técnica

Cas. N° 3671-2014 (Séptimo Pleno Casatorio)

Entidad: Corte Suprema de Justicia la Republica

Tipo de proceso	: Sentencia del Pleno Casatorio– (CASACIÓN N° 3671–2014–LIMA)
Recurrente	: Gloria Esther Hermida Clavijo (representando a Miriam Ivonne Hermida Clavijo)
Fecha de resolución	: 05.11.2015
Pronunciamiento	: Jueces Supremos de las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la Republica

OBJETIVO ESPECIFICO 3:

“Especificar la relevancia de la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.”

ITEM	SI	NO
“[...] en lo atinente a la causal de inaplicación de normas de derecho material, tenemos, que el artículo 1135° del Código Civil precisa que tiene preferencia el acreedor de buena fe cuyo título ha sido inscrito primeramente [...]” (p. 63).	X	

INTERPRETACIÓN:

Se puede desprender el hecho de que un letrado y juzgador del derecho se incline a proteger al tercero registral antes que, al anterior titular del predio, ello se debe a la inaplicación de las normas sustantivas y la limitación al apreciar que el tercero inscribió precedentemente su derecho.

A causa de ello, es que se ampara el Derecho objeto de la presunción y no el Derecho objeto de la realidad, debido a que la buena fe que tiene un determinado sujeto, adquiere la calidad de presunción. Por lo que, deberá ser desvirtuado por aquel que desee acreditar su mala fe con la que este actuó, lo cual es demasiado engorroso.

Asimismo, lo que no se percibe de dicha jurisprudencia es que el usucapiente que peticiona la Prescripción Adquisitiva también es un sujeto al cual se pueda considerar ser objeto de amparo.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Mariano Rodolfo Salas Quispe
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de Derecho Bancario y de Seguros de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												x	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												x	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												x	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												x	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												x	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												x	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												x	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												x	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												x	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												x	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima 30 de Abril del 2018


 Dr. Mariano Rodolfo Salas Quispe

DNI No. 06989923 Telf.: 983526951

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

V. DATOS GENERALES

5.1. Apellidos y Nombres:

Dr. Mariano Rodolfo Salas Quispe

5.2. Cargo e institución donde labora:

Docente de Derecho Bancario y de Seguros de la
Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte

5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:

Análisis Documental

5.4. Autor(A) de Instrumento:

Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD


- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

S₁

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima 30 de Abril del 2018


Dr. Mariano Rodolfo Salas Quispe

DNI No. 06989923 Telf.: 953526951

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. **Apellidos y Nombres:** Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa
 1.2. **Cargo e institución donde labora:** Director del Área de Investigación de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo- Lima Norte
 1.3. **Nombre del instrumento motivo de evaluación:** Entrevista
 1.4. **Autor(A) de Instrumento:** Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima 30 de Abril del 2017

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

DNI No. 10129462 Telf.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

V. DATOS GENERALES

5.1. Apellidos y Nombres:

5.2. Cargo e institución donde labora:

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

Director del Área de Investigación de la Escuela
Profesional de Derecho de la Universidad Cesar
Vallejo- Lima Norte

5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Documental

5.4. Autor(A) de Instrumento:

Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos													
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima 30 de Abril del 2018

Dr. José Jorge Rodríguez Figueroa

DNI No. 10124462 Telf:.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Mg.: Esaú Vargas Huamán
 1.2. Cargo e institución donde labora: Coordinador de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
—

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima 30 de Abril del 2018

Mg.: Esaú Vargas Huamán

DNI No. 969415453 Telf.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

V. DATOS GENERALES

5.1. Apellidos y Nombres:

Mg.: Esaú Vargas Huamán

5.2. Cargo e institución donde labora:

Coordinador de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo - Lima Norte

5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Análisis Documental

5.4. Autor(A) de Instrumento:

Carlos Enrique Felix Yañez Yañez

VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											✓		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											✓		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											✓		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											✓		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											✓		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											✓		

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
—

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

94%

Lima 30 de Abril del 2018

Mg.: Esaú Vargas Huamán

DNI No. 969415453 Telf.:

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como
Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Leonidas Jacinto Reyna
Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogado y Abogado Legal de Consult. Práctico
Institución: Consultoría de Prácticos Profesionales "UCV"
Lugar: Consultoría Judicial
Fecha: 01 - Julio - 2018 **Duración:** 30 min.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección
de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de
anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el
tercero registral?

La Fe Pública mediante la Inscripción
de su derechos conforme a la ley.

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata
de un tercero registral?

Me reservo

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

La ley es muy concreta y específica como para responderse a cualquier pregunta. Es una ley muy amplia. Como lo es el fraude inmobiliario y si antes sobre el fraude no había transparencia simple ahora también en la registro prácticamente en un futuro la propiedad será muy divisible.

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

Me reservo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

El tercero registral recibe la protección esgrima en la sustitución de cuerpo sustitutivo (Código Civil) y la Ley (303B)

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

El que debe ser protegido debe ser el tercero si es que actúa diligentemente de Buena Fe.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

Buscando una rápida solución del Problema podría hacerse una posiblemente de estos casos en los que dichos sujetos no concuerden, al amparo de la Ley 87813 se podría plantear la Cancelación Administrativa

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Si es que el propietario evidencia la mala fe por parte del tercero al plantear dicha Medida Cautelar debe alegarlo y sustentarlo a la vía jurisdiccional.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe publica registral?

Desconoce. Pero se garantiza en concreto los principios como el de la Buena Fe o Fe Pública Registral.

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

Estos Art. son herramientas ya que la ley no está hecha para poder proteger al suplantador o Falsificador.

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como
Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: FRANCISCO SINKER VITERBO ANGELES
Cargo/Profesión/Grado Académico: ABOGADO C.A.L. N° 52787
Institución: Bufete de Abogados Consultores E. BACONEL
Lugar: BACONEL **Fecha:** 07-05-18 **Duración:** 30 minutos

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

A priori el tercero en un caso específico en el cual se constituye como tal, su protección son los Derechos Registrales así como la Prescripción Adquisitiva, luego podría tener el derecho a solicitar al Soberano por Evicción mas ellos le desvirtúan su buena fe

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

Al definir la tutela de la Medida cautelar, y el tercero se puede verificar que estos no guardan relación y usualmente alguno sin embargo se le vincula al propietario este puede garantizar que este tercero no transfiere la propiedad

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

Originalmente considero que el que padece la situación se encuentra al momento de un fraude es el propietario que no inscribe ya que la legislación no lo ampara debidamente y este solo ampara que puede o bien solicitar Tutela de Demandas o Prescripción de bienes ^{tratar al caso}

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

La ley no menciona ni menciona en ningún sentido al fraude, pero si lo hace tácitamente, en otros palabras al no referirse a ella puede existir un posible amparo al fraude.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

Ante un intento de Mayor derecho de Propiedad a pesar de que la ley prescribe lo contrario, el propietario tiene fundamento expreso privilegio en amparo al amparo de lo dispuesto en el 949 CC.

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

Considero que podría ser la Medida Cautelar para la de no Innovar para garantizar la no transferencia del Bien Inmueble al Solicitar la Cancelación del Asiento Registral ya sea Administrativo o Judicial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

El fraude considero como el que pudo haber cometido el tercero sería anulado y revocado al hacer valer el Mayor derecho de Propiedad, la Publicidad del A. J. así como la Cancelación del Asiento Registral

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Existe diversas posibilidades que el anterior propietario puede hacer valer de la fiducia para poder hacer valer su derecho siempre que este sustente bien dicho derecho con datos notariales entre otros

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe publica registral?

La Mala Fe es la no fe del de Prober, a corporación de la Buena Fe y por ende si es que el promotorio solicita ver una posible protección debe verificar que la ley 30313 no ampara al tercero tercero ya que no es de Buena Fe

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legítimo?

Si su aplicación es de importancia para el tercero el abogado defensor del anterior propietario debe de denunciar cada una de estas en un debido proceso

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
  	



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Guillermo Mendoza del Maestro

Cargo/Profesión/Grado Académico: Docente a tiempo completo PUCP

Institución: PUCP - Taller de Propiedad Registral - Aula 3M

Lugar: Taller de Propiedad Registral en D.L. **Fecha:** 8.9.2017 **Duración:** 31 minutos

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

tercera registral es una figura e institución jurídica que
exige su debido protección, siempre que esto haya
conformado con todos los requisitos previstos por el 2014 del
C.C., en la Fe Pública Registral, como principio de la
inscripción.

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

Al verlo desde una perspectiva objetiva se entiende
que el que debe de hacer empleo de dicha medida es
el Propietario Anterior no el Tercero ya que este
adquiere su protección en los registros.

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

La ley 30313 hizo la adecuación de los Arts. 2014° y 2013° del CC y tuvo registros adversos, pero ello no eliminó por completo el fraude en el Perú

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

En lo Absoluto - La ley definitiva y no considera en ningún momento la posibilidad de una mínima protección al propietario no inscrito, sino protege solo al tercero y al fraude a ciencia cierta se podría decir que abstractamente lo considera pero no lo menciona.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

Según lo dispuesto en normativa vigente como el 2014°, 2013°, 2017° del C.C. se debe proteger al tercero registral en buena fe y su diligencia

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

Me Reservo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

Extremadamente situándose en la complexa posición del Propietario, si esto puede acreditar el fraude por parte del Tercero, se arriesga y depende mediante el arrendo registral que podría ser materia de convalidación.

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Se le busca la protección del Anterior Propietario lo que se debe velar es la generalización de que el tercero de Buena Fe no es realidad de Buena Fe y lo que puede edictar es que se le agregue a este a favor del Tercero.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Pública registral?

No. Reservo.

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

Al pleitear lo malo pe del tercero no es posible acreditar dichos artículos solo se hace en un proceso judicial

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe**Datos del entrevistado**

Entrevistado: Cesar Augusto Segura Carranza
Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogado Civilista x más 10 años
Institución: Estudio Jurídico Segura Carranza
Lugar: Oficina del P.F. Lamberto **Fecha:** 12-Mayo-2018 **Duración:** 22-18min

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

El tercero registral debería encontrar un
medio de defensa en los Registros Públicos
por medio de la Fe Pública como prioritaria
principio Registral

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

El tercero acreedor se protege gracias al Registro
los que deben plantear dicha medida cautelar son los
terceros que no inscribieron su derecho ya que la
medida garantiza la propiedad futura si es que se
llega a probar lo noble de del tercero registral



3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

El fraude aunque no en totalidad es ocasionado al propietario titular y una regulación de manera adecuada ocasiona un perjuicio a este.

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

May por el contrario la ley en ningún momento se pronuncia sobre el propietario ni mucho menos que se lo proteja pero se lo protege al Tercero Registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

Por lo planteado en el 2014 el que guarda protección legal es el Tercero Registral.

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

Lo que se busca el Registro es la Seguridad de lo Inscrito y al Suponer lo Inscrito por el tercero como Ciertó por su Diligencia, si es de Buena Fe esta debe ser amparada.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

El fraude no puede ser medido y en base a ello no se podría determinar como garantizar su reducción, pero por parte del propietario este debió y tuvo la oportunidad de poder convertirse en tercero pero no lo logró.

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Lo que se demuestra a favor de la M.C. es la protección del Tercero ante una posible futura vulneración de ésta y si ella es considerado Mala Fe existe la vía jurisdiccional por que ellos no evaluó.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Publica registral?

Desacuerdo. Pero si considero que debe basarse en los principios Registrales

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

Manipulando que el Artículo en cuestión pueden hacer tener el mismo asunto y es que ellos demuestran que el tercero no actúa de buena fe

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
<p>.....</p> <p>César Augusto Segura Carranza</p> <p>ABOGADO</p> <p>C.A.L. 27221</p>	

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como
Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Cesar Augusto Ayllon Valdivia

Cargo/Profesión/Grado Académico: Docente a.t.p

Institución: Car. Valles Sede Lmo Norte

Lugar: Car. Valles **Fecha:** 16 May - 2014 **Duración:** 10 min

OBJETIVO GENERAL

**Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección
de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de
anotación de la demanda en los registros públicos**

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

No, porque en el Perú el sistema
registral es No Convaleciente

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

No, por las mismas razones

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

SI, porque el sistema de trans. tiene varias contradicciones por ejemplo: 949 vs 1135 y 2014

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

Desconozco.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

SI, porque prevalece al 949

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

la aplicación del 949, y entender
que el RRPP es declarativo de
derechos

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

Creo, por lo anterior, se debe presumir
su autorización

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

No, porque el RRPP es Declarativo
de Derechos

OBJETIVO ESPECÍFICO 3


Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° tiene un fundamento jurídico que se encuentre amparado en el principio de la fe registral?

7

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

No, porque el RRPP es Declarativo de Derechos, Sistema Registral Constitutivo No Convalidante

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
	

Anexo N° 3

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Lisa Encheraria Luaces
Cargo/Profesión/Grado Académico: Abogada y Asesora Legal y Empresarial
Institución: Bufole de Abogados Consultores Emporales Loydas BACOMEL
Lugar: P. Francisco Ayra N° 1570 **Fecha:** 01 Junio 2018 **Duración:** 15 minutos

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

Lo que en registros públicos se conoce como la Alerta Registral, también se puede hacer empleo de la Prescripción Adquisitiva si es que este conoce que el título que tenía era perjudicial para otro pero a pesar de ello cumple con los requisitos de la Usucapción

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

Me reservo.

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

La ley 30313 es considerada por doctores como una ley hecha en contra del fraude pero una de estas expedidas del tano. Responen a la ley como una que necesita implementarse con mas mas armonizos para poder llegar a dicho fin por eso considero bueno.

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

No podria decir a ciencia cierta que es lo que ampara o no, sin embargo lo que si es seguro es que esta destinando su protección al Tercero Registral ya que se supone que este se constituye de Buena Fe.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

El derecho se adquiere a pedido de parte interesada tal como en los contratos el interesado a adquirir y el interesado a transferir un bien son los que realizan contratos de Transferencia de Propiedad, lo mismo ocurre en el tano en virtud si el propietario desea ser protegido necesita de la diligencia de los Registros.



6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

el Anterior titular lo que mejor le vendría es como protección es que en su debido momento haya solicitado la minuta de su contrato para solicitar al notario que se elabore a EE. PP. para su futura inscripción y por cierto parte entiendo que la ley protege al tercero

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

No es a ciencia cierta lo que manifiesto pero jurisdiccionalmente se puede solicitar la Cancelación de Asiento Registral así como la Nulidad de Acto Jurídico

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Si es que se conoce de vicio ello quiero decir que no es de buena fe y ello puede perjudicar al propietario titular antes de un proceso Judicial mediante ciertos notariales llegados al Tercero

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Publica registral?

Desconozco

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

Me reservo

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
	 CAA. N° 2593



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como
Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe**Datos del entrevistado****Entrevistado:** Alexandra León Hernández**Cargo/Profesión/Grado Académico:** Coordinadora de la Dirección de la Biblioteca del C.A.L.**Institución:** Colegio de Abogados de Lima**Lugar:** Bancuel-Las Olivas **Fecha:** 25 de Mayo - 2018 **Duración:** 31 min**OBJETIVO GENERAL**

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

En Derecho Registral, que es principalmente la especialidad que nos ocupa, existe por excelencia el Principio de Buena Fe Registral - el cual NO es exigible ser probado, ya que el mismo se presume. En consecuencia, el tercero registral que ha adquirido un bien de buena fe se encontrará protegido hasta que se demuestre lo contrario.

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

Sí, en la medida que al Ejecutarse, se pondrá en conocimiento de la contraparte (desa de ser fraudulenta parte) y en consecuencia conforme a lo normado en el 637° del C.P.C. podrá oponer (referamos al TOMAR CONOCIMIENTO DE LA MEDIDA) alegando lo q' a su derecho corresponda dentro del plazo previsto en la norma (5 días).



3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

NO. Lamentablemente, no es suficiente los esfuerzos q' se están realizando hasta el día de hoy, por ejemplo: A falta Registral de los Registros Públicos, no se puede acercarse ante la misma entidad toda vez q' se trata de procesos regulados ante acciones civiles (poder judicial) o acciones penales (Ministerio público).

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

No. Toda vez q' el objeto de la presente ley (Ley N° 30313) es garantizar los derechos del tercero registral; basándose exclusivamente en el Principio de la Buena Fe Pública Registral que lo ampara hasta q' se demuestre lo contrario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

Si la considera relevante; toda vez q' el propietario de algo q' adquiere un bien debe consagrarse como tal y proteger su derecho constitucional inscrito hasta q' a la culminación de un eventual proceso ilícito demuestre la mala fe del tercero adquirente.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

Que la legislación vigente no garantice una protección al tercero, sino es un blindaje cuando alguien desea perjudicarlo con un acto a su Derecho de Propiedad lo cual considera que en base a amplia casuística que se llega a cabo a la conclusión de q' su diligente actuar debe ser materia de Amparo legal

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

Si lo que se desea es acreditar que el Propietario ha sido víctima de fraude, y que el que lo ocasiona fue el T.R. quien viene ocupando su inmueble, es probable que este pueda hacer uso de la Nulidad de Acto Registral o Nulidad de Acto Jurídico, así como el Mayor derecho de Propiedad.

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Si lo que se busca es desvirtuar el Amparo que brinda al Tercero Registral con la Fe Pública Registral, este debe por lo menos haberse comunicado con el tercero por medio de Certos Notariales o documentos similares que acrediten su protección siempre que se encuentre debidamente acreditado

OBJETIVO ESPECÍFICO 3


Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Publica registral?

Podría considerarse amparado en el Principio de Fe Pública Registral sin embargo ello también faculta a que si es que por una inuidencia llegue a conocer de la inscripción del Tercero este pueda oponerse sin fundamentación que lo acredite y dilate el tiempo de Inscripción en las Registros Públicos - SUNARP

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

Me abstengo de contestar...

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
	

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Walter Díaz Zegarra
Cargo/Profesión/Grado Académico: Pta. de 1^{er} Sala Civil de la C.S.J. Lima Norte
Institución: 1^{er} Sala Civil de la Cta. Superior de Justicia Lima Norte
Lugar: Independencia - Jefe Central **Fecha:** 11 de junio - 2020 **Duración:** 28 minutos

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

Dentro del Derecho Sustantivo se pueden mencionar acciones en la vía jurisdiccional, las cuales servirían de vital apoyo para el tercero, tal como la Tercería de Posesión, en el caso de un Embargo a un anterior Registrario, así como la Usurpación.

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

No considero prudencial el empleo del Mecanismo Cautelar mencionado ya que al ser el Sistema Registral Declarativo el tercero encuentra su Protección en los RP.PP. al momento de inscribir su Derecho.

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

Que el aspecto del Fraude Inmobiliario es un tema muy amplio y que es materia de constante regulación y la cual no llega a ser la adecuada y ello se acepta con la Ley 30318 la cual a pesar de ampararse en la Fe Pública también no sustenta la total erradicación del Fraude Inmobiliario.

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

No contesto.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

Debe precisarse al respecto que en la posibilidad de un conflicto entre el mejor derecho de propiedad a elegir o bien del tercero Registrado como el del Anterior Propietario Legitimado, me aventuro a preoalecer la Protección del Anterior Propietario ya que la Propiedad se adquiere mediante la disposición del transferente.



6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

La ley no configura actualmente la predilección a un amparo al Anterior propietario legítimo y a que la diligencia del tercero lo suple con una protección a tal sujeto ya que este lo hizo de buena fe.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

No es posible constatar que siempre sean los terceros registrales quienes se perjudiquen frente a un Propietario Anterior o viceversa pero en un posible caso el más efectivo mecanismo de defensa lo es por parte del A.P. pueda hacer empleo de la Ley 32313 y anular administrativamente el Asiento Registral.

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

El tercero encuentra su protección del Registro no es la tutela Cautelar pero si del Fuero del Propietario Anterior y su defensa, es conocida que ello desvirtúa al registro y crea la inseguridad de los terceros sobre el registro y sobre ello se cuestionan las cosas de cancelaciones de Asiento Registral judicialmente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe publica registral?

El caso de la Fe Pública es muy amplia y por mi parte reconozco que ella brinda protección al tercero por lo que la pregunta destinada a reconocer si la ley se vincula a dicho principio no podría decir a ciencia cierta que ello sea lo correcto puesto que desconozco la realidad del contenido.

10. ¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

Los Artículos plasman un caso de incompatibilidad de Titulos y prevalencia de bien escrito sobre bien inscrito sin embargo no lo considero relevante solo se invoque su actividad en un debido proceso.

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado
 PODER JUDICIAL DEL PERÚ  WALTER A. DIAZ ZEGARRA PRESIDENTE SALA CIVIL PERMANENTE CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE	

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Gilmer Marrugo Aguilar

Cargo/Profesión/Grado Académico: Docente a Tiempo Parcial UCV

Institución: Universidad César Vallejo - Aula 408-B

Lugar: Sede Lima Norte **Fecha:** 18 Abril 2018 **Duración:** 45 minutos

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

En tal punto la Fe Pública Registral reviste al Tercero Registral de la protección debida si es que se constituye como tal al Haber inscrito un Derecho de Buena Fe, el cual fue adquirida a Título Oneroso y pidiendo el título Archivado del Punto en Comisión

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

Para el tema del tercero Registral considero irrelevante la Medida Cautelar ya que el Derecho Registral Protege la Inscripción del tercero al ser de obligatorio su sistema

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

Ax como el tercero, el propietario tubo la oportunidad de poder haber inscrito su Derecho ya haber sido diligente la ley lo ampara

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

Se la ley ampara en un posible como lo consola con administraciones del asunto registral al existir controversia entre los dos sujetos es lo que se podría plantear

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

Que aunque es un caso muy peculiar y que a la fecha no tengo la oportunidad de haber conocido familiar alguna el propietario debe ejercer acciones legales y judiciales pertinentes para hacer valer su derecho

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

La doctrina lo denominó a la ley 30313 como anticorrupción del fraude o antifraude, pero no decía a ciencia cierta que ello es eliminado solo por dicha ley.

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

Me reservo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

La ley y los artículos en específico 2014 y 2013 que son modificados por la ley 30313 guardan garantías y velos por la protección del tercero registral.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe Publica registral?

No se considera a quien propio que lo protección este dirigido al Tercero sin errores, sino que se considera que el tercero siempre puede ser supuesto con aquel que actúa de Buena Fe

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?

El anterior Propietario puede solicitar la cancelación y los artículos perderían validez mediante la Nulidad del Acto Jurídico

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

Anexo N° 2
GUÍA DE ENTREVISTA

(Dirigido a abogados, jueces, notarios, registradores, catedráticos especialistas)

Título: La Medida Cautelar de Anotación de la Demanda en los Registros Públicos como
Mecanismo de Protección al Tercero Acreedor de Buena Fe

Datos del entrevistado

Entrevistado: Rafael Landa C. Lagos
Cargo/Profesión/Grado Académico: Juzgado del 1er Juzgado de Trabajo Transitorio
Institución: Poder Judicial de Independencia Sede Pucallpa
Lugar: Pucallpa **Fecha:** **Duración:** 45 min.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el amparo al anterior propietario legitimado ante la protección
de un tercero acreedor de buena fe producto de la medida cautelar de
anotación de la demanda en los registros públicos

1. ¿Existe mecanismo legal que podría ser un efectivo instrumento de protección hacia el tercero registral?

En la manifestación de cosas inmuebles en los libros Cíviles los terceros no se constituyen por tener obligaciones con terceros personas y es que debido a ello, considero que los más efectivos instrumentos de protección son la Tercería de Propiedad así como la Prescripción Adquisitiva de Dominio.

2. ¿Es la Medida Cautelar de Anotación de Demanda un aspecto relevante cuando se trata de un tercero registral?

Al ser aspectos tan delicados que se tratan en dicho tema (Protección) es necesario indicar que el que debe emplear la medida y es lo que comúnmente se ve es el propietario ya que no tengo previsto que un tercero pueda empadronarse además en la medida Cautelar.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

3. ¿Cree usted que el fraude inmobiliario está regulado de modo adecuado o se evidencia la presencia de un vacío legal?

La ley 30313 no regula debidamente al fraude Inmobiliario puesto que el Derecho de Propiedad del Tercero, se encuentra dentro ante de su vigencia

4. ¿Considera que la vigencia de la ley 30313° es una ley que desampara el fraude inmobiliario y protege al anterior titular del predio?

Me Reservo a Contestar

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Delimitar cómo prevenir un intento de fraude inmobiliario si se ampara al tercero registral mediante la tutela cautelar

5. ¿Usted considera relevante la protección del anterior propietario legitimado, o la del tercero registral?

La Constitución y la Ley así como los Artículos 2014 y 2015° del Código Civil ampara en Tránsito la Buena Fe del Tercero

6. ¿Cuál considera que sería el mecanismo más eficaz para proteger al anterior titular del predio?

No considero que se debe proteger al Propietario, solo este acepta que el tercero no es de Buena Fe

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Evidenciar la aplicación del principio de la fe pública registral si un tercero registral se ampara en el trámite de un proceso cautelar

7. ¿Considera algún efectivo mecanismo de protección que coadyuve a la reducción de fraudes inmobiliarios hacia los anteriores propietarios legitimados?

Al propietario que tenga conocimiento de que el tercero conoce de Buena Fe debe de acreditarlo en un proceso de Nulidad y de Conciliación de Asiento Registral

8. ¿Considera que el Tercero registral debe ser protegido, a pesar de que se evidencia mediante la acción cautelar que este adquirió conocimiento del vicio en el vínculo anterior?

La Da Jurisdiccional es la que descredita la protección que al Tercero se le brinda es que se demuestra que al amparar la M.C. caso de mala Fe



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Especificar si será relevante la aplicación de los Artículos 2014°, 2016°, 2017° y 2022° del Código Civil, si un tercero registral se acoge al proceso cautelar y sus requisitos.

9. ¿Considera usted que la Ley 30313° se encuentra amparado en el principio de la fe publica registral?

La Fe Publica Registral es propiamente del Tercero Registral según la Redundancia, sin embargo ello no destruye la Buena Fe que puede actuar el propietario y la mala fe del tercero

¿La aplicación del Artículo 2017° 2018° y 2022° del Código Sustantivo plasma una esperanza de eliminar el fraude inmobiliario o de no perjudicar al anterior propietario legitimado?


El proceso judicial sería un mecanismo para destruir los artículos al momento de verificación que el Tercero no es de Buena Fe

SELLO del entrevistado	FIRMA del entrevistado

Feedback Studio - Google Chrome

Es seguro | <https://iv.turnitin.com/app/carta/es/?lang=es&id=979749363&u=18&u=1053505812>

feedback studio | tercero de buena fe | -- /3 | 4 de 9 | ?

**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**
FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La Modalidad Curricular de Asociación de la Demanda Judicial, Registros Públicos como Mecanismo de Protección al Tercero Afectado de Bienes Fe

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:
ABOGADO

AUTOR:
César Andrés Jara Yáñez

ASESOR:
Dr. José Jesús Rodríguez-Figueroa (asesor) /
Dr. César Roberto Chirva Rodríguez (asesor)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:
Derecho Civil

Resumen de coincidencias

23 %

1	Entregado a Universida...	3 %
2	www.acribd.com	3 %
3	Entregado a Pontificia ...	1 %
4	jurisprudenciavil.com	1 %
5	repositorio.ucv.edu.pe	1 %
6	pt.acribd.com	1 %
7	Entregado a Universida...	1 %

Página: 1 de 124 | Número de palabras: 34288 | Text-only Report | High Resolution | Activado | 22:14 | 01/07/18



**ACTA DE APROBACIÓN DE
ORIGINALIDAD DE TESIS**

Código : F06-PP-PR-02.02
Versión : 09
Fecha : 23-03-2018
Página : 1 de 1

Yo, **José Jorge Rodríguez Figueroa**, docente de la Facultad de Derecho y Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo Lima Norte, revisor de la tesis titulada **"La medida cautelar de anotación de demanda en los Registros Públicos como mecanismo de protección al tercero acreedor de buena"** del estudiante **Carlos Enrique Félix Yañez Yañez**, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 23 % verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin.


El suscrito analizó dicho reporte y concluyó que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

Los Olivos, 11 de Julio del 2018



José Jorge Rodríguez Figueroa
D.N.I. N° 10729462

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

 UCV UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO	AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN DE TESIS EN REPOSITORIO INSTITUCIONAL UCV	Código : F08-PP-PR-02.02 Versión : 09 Fecha : 23-03-2018 Página : 1 de 1
--	--	---

Yo Carlos Enrique Felix Yañez Yañez, identificado con D.N.I. N° 77074381, egresado de la Escuela Profesional de Derecho de la Universidad César Vallejo, (), No autorizo (**X**) autorizo la divulgación y comunicación pública de mi trabajo de investigación titulado "La medida cautelar de anotación de demanda en los Registros Públicos como mecanismo de protección al tercero acreedor de buena" en el Repositorio Institucional de la UCV (<http://repositorio.ucv.edu.pe/>), según lo estipulado en el Decreto Legislativo 822, Ley sobre Derechos de Autor, Art. 23 y Art. 33

Fundamentación en caso de no autorización:

.....

.....

.....

.....

.....


.....

.....

.....

.....

.....



 Carlos Enrique Felix Yañez Yañez
D.N.I. N° 77074381

FECHA: 11 de Julio del 2018

Elaboró	Dirección de Investigación	Revisó	Responsable de SGC	Aprobó	Vicerrectorado de Investigación
---------	----------------------------	--------	--------------------	--------	---------------------------------

FORMATO DE SOLICITUD

Sumilla: Solicito Revisión
de tesis

Señor(a):

MG. LILIAM LESLY CASTRO RODRIGUEZ

Coordinadora de la Escuela Profesional de Derecho

Universidad César Vallejo – Filial Lima-Campus Lima Norte

Presente.-

Yo, Carlos Enrique Felix Yañez Yañez, identificado(a) con D.N.I. N° 77074381, código de matrícula N° 6700260637, y con correo electrónico carlosef440@gmail.com y celular 981314542, en mi

condición de estudiante del _____ ciclo de la Escuela Profesional de Derecho, recorro a su despacho para solicitarle lo siguiente:

A efectos de obtener el Título Prof. de Abogado
solicito la Revisión de la tesis "La Medida Cautelar
de Anotación de Demanda en los Registros Públicos como
mecanismo de Protección al Tercero Accesorio de Buena
fe puesto que respecto de los Registros y Cato para Obtener
el Título Profesional, del punto 15 al 25 se encargara de
proporcionar los requeridos documentos la Oficina de Investigación.

Agradeceré se atienda mi petición.

2018 - I

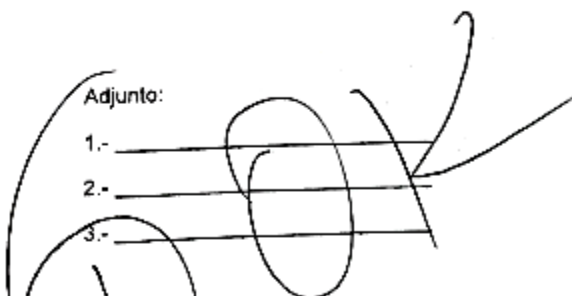
NOTA:

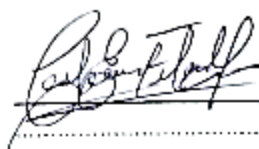
AUTORIZO QUE SE ME NOTIFIQUE AL CORREO ELECTRÓNICO CONSIGNADO LÍNEAS ARRIBA Y/O AL CORREO INSTITUCIONAL DE LA UCV, SOBRE EL TRÁMITE Y RESULTADO DE LA PRESENTE SOLICITUD.

Los Olivos, 16 de Noviembre del 2018

Adjunto:

- 1.-
- 2.-
- 3.-


DR. RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE
ABOGADO CALN N° 1048
ADMINISTRADOR CLAP 3363



Firma del/de la Solicitante

Huella